

PROVINCIA DI ROMA
Assessorato alle Politiche del Territorio - Pro.vi.s.

COMUNE DI GENZANO DI ROMA
Assessorato all'Urbanistica - Tutela Ambientale - Qualità del Territorio
VI SETTORE - URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE



**PIANO PER IL RESTAURO E PER IL COLORE DEI
FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO**

(Con integrazioni e modifiche di cui alla nota dirigenziale di approvazione del 04.04.2008, Prot.10972 e all'istruttoria tecnica comunale e provinciale per la definitiva approvazione)

Il Progettista
Arch. Dimitri TICCONI

Il Sindaco
On. Enzo ERCOLANI

L'Assessore
Sig. Fabio COSTANTINI

Consulenti
Prof. Arch. Giovanni CARBONARA
Calceforte s.r.l.

Il Dirigente del VI Settore
Ing. Giancarlo CASTELLI

Sez.		Data Dicembre 2008
Tav.	Relazione Tecnica Generale	Rapp.

**PIANO PER IL RESTAURO E PER IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI
DELL'INSEDIAMENTO STORICO DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA**
- RELAZIONE TECNICA GENERALE --

INTRODUZIONE

La redazione del “PIANO PER IL RESTAURO E PER IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA” si inserisce nel contesto del “*Programma per la formazione di interventi integrati di valorizzazione e sviluppo degli insediamenti storici della Provincia di Roma - PRO.V.I.S*” avviato dall'Assessorato alle Politiche del Territorio della Provincia di Roma nel 2004. Il bando per il finanziamento dei progetti presentati dai comuni era strutturato su tre assi prioritari d'intervento. L'asse 3c prevedeva la presentazione di progetti di finanziamento relativi alla “redazione della strumentazione urbanistica e di settore” ed, in particolare, indicava nella redazione di *Piani del colore* una delle possibili tipologie di progetti ammessi al finanziamento.

La giunta comunale di Genzano di Roma con delibera del 18 novembre 2004 approvò la presentazione di un “*Progetto preliminare per la formazione di un Piano per il Restauro e per il Colore dei Fronti edilizi dell'insediamento storico*” a valere sull'asse 3c del bando Pro.v.i.s. Nell'anzidetta delibera il progetto preliminare in argomento veniva sinteticamente riassunto nel modo che segue:

“Trattasi di un progetto che prevede la realizzazione, in accordo con quanto previsto dal Nuovo Regolamento Edilizio, attualmente all'esame dei competenti organi comunali, di uno specifico "Piano per il restauro e il colore dei fronti edilizi dell'insediamento storico". Detto strumento, da intendersi quale specificazione puntuale e descrittiva dei contenuti normativi del Regolamento Edilizio, tende a

regolare ed orientare l'attività progettuale e edilizia relativa agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, condotta sugli edifici appartenenti all'insediamento storico del Comune, fornendo agli Uffici comunali ed ai privati le linee guida per la valutazione e l'esecuzione di siffatte tipologie d'intervento. Le norme generali previste nel Regolamento Edilizio appaiono di solito insufficienti a sostenere una lettura critica degli interventi proposti, sottovalutando spesso la stessa qualità architettonica del preesistente, la precisa epoca della sua realizzazione ed i caratteri stilistici degli edifici.

Tale carenza, conoscitiva e culturale, può determinare errori di valutazione e di esecuzione in grado di compromettere seriamente la corretta conservazione del patrimonio costituito dal tessuto edilizio, vanificando il rilevante impegno amministrativo per la conservazione e la valorizzazione complessiva dell'ambiente urbano.”

Lo scopo, dunque, era quello di integrare il Regolamento Edilizio comunale in corso di formazione di una specifica normativa diretta non solo ad orientare la determinazione dei colori da applicare sulle quinte degli edifici dell'insediamento storico, quanto di affrontare in forma organica e complessiva la problematica relativa alla conservazione delle superfici architettoniche delle quinte edilizie di peculiare valore storico ed architettonico ricadenti non solo all'interno del perimetro del cosiddetto *centro storico* - secondo la consolidata definizione formulata ed urbano secondo un avvicinamento a tale materia di tipo critico nell'ambito della cultura del Restauro.

A tale riguardo l'amministrazione comunale ottenne il parere favorevole preventivo della Soprintendenza per il Paesaggio e per i Beni Architettonici del Lazio:

“Questa Soprintendenza ha preso visione del "Piano per il Restauro e il Colore dei fronti edilizi dell'insediamento storico" trasmesso dal comune di Genzano e ne condivide pienamente gli indirizzi di

metodo ed i criteri comportamentali, tutti intesi nel senso del restauro o della manutenzione dell'impaginato architettonico non solo degli edifici ricadenti nel centro storico ma anche di quelli che, pur ricadendo all'esterno, possono essere giudicati come "testimonianza materiale avente valore di civiltà". Le finiture, intonaci e tinteggiature, delle facciate sono considerati in questo Piano, infatti, un prezioso ed inesauribile archivio dati di materiali, di lavorazioni e di tecniche costruttive che deve essere studiato e salvaguardato. Questa Soprintendenza ritiene, però, utile precisare che non essendo legittime, in questo settore specialistico e delicato, normative a priori o codici operativi "universali", dovrà essere l'architetto restauratore a leggere ed interpretare criticamente i colori e le valenze delle fabbriche e dovrà essere affidato ad una ditta specializzata nel settore il trattamento delle superfici.

Interessante e non di secondaria importanza è l'altro aspetto metodologico, considerato giustamente parte integrante nel Piano, relativo alla sistemazione dell'arredo urbano ed in particolare della insegna commerciale, degli impianti tecnici e della segnaletica al fine di evitare incongrue e deturpanti interferenze, sia visive che costruttive, con le preesistenze architettoniche.

Le problematiche affrontate sono, comunque, molto complesse sia dal punto di vista teorico che applicativo. La carenza di normativa specifica nel settore rende ancora più spinosa la questione anche se è stata introdotta con il D.Lgs.42/04 una importante novità: la logica protettiva di un complesso finora si era identificata più propriamente nei Beni Paesaggistici individuati ai sensi della ex L. 1497/39 ora D.Lgs. 42/04 dove vengono dichiarati di interesse e sottoposti a tutela all'art. 136 lett.c " i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale"; con l'art. 10 c.4 lett.g della parte seconda relativa ai Beni Culturali del D.Lgs.42/04 è stato ampliato l'ambito della tutela del vincolo cosiddetto monumentale alle "pubbliche piazze, vie, strade ed altri spazi aperti urbani di interesse artistico e storico" definiti beni culturali e sottoposti, quindi, a tutela

Questa Soprintendenza , in linea con la collaborazione già avviata con codesto Comune in occasione di interessanti Convegni di studio sulla tutela dei centri storici, è senz'altro disponibile a collaborare, nella fase di

progettazione esecutiva, in questo ambito così delicato e stimolante al fine di predisporre congiuntamente con codesto Comune linee di intervento sia nei casi di restauro monumentale di particolare complessità che delle superfici architettoniche storiche minori?

Nella richiamata lettera di approvazione, la Soprintendenza, nella persona del Soprintendente pro tempore architetto Anna Santa Valente, poneva l'accento sull'importanza di considerare meritevole di attenzione anche gli edifici non ricompresi all'interno del perimetro di zona A di Centro Storico come individuato dalla strumentazione urbanistica comunale, ma anche quelli che pur esterni al predetto perimetro, fossero portatori di speciali valori di trasmissione culturale, anche con riguardo all'intero del territorio comunale, dove anche una singola unità edilizia può incidere sulla percezione del paesaggio.

Al fine di ottenere un parere sui contenuti scientifico-culturali sul progetto preliminare quest'ultimo venne sottoposto alla valutazione della Scuola di Specializzazione in Restauro dei Monumenti dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza". Il suo direttore, il prof.arch. Giovanni Carbonara, nel considerare positivamente gli indirizzi di metodo contenuti nel Progetto Preliminare – concedendone il patrocinio scientifico della Scuola - si esprimeva a margine sostenendo che *“il Progetto Preliminare risponde ai più aggiornati criteri scientifici in materia (costituendo) uno strumento di controllo (e di incremento della bellezza del centro storico) efficace e innovativo. Rappresenta, inoltre, un passo avanti rispetto ai consueti Piani del Colore, troppo schematici e finanche dannosi?”*.

Il comune di Genzano di Roma è successivamente risultato assegnatario di un finanziamento per predisporre la progettazione esecutiva del Piano per il Restauro e

per il Colore dei Fronti Edilizi dell'insediamento Storico presentato in forma preliminare al bando Pro.v.i.s.

Il Piano per il Restauro e per il Colore: la dimensione della città come paesaggio monumentale, riflessioni di metodo e appunti di storia

Lo scopo essenziale del Piano per il Restauro e per il colore dei Fronti Edilizi dell'insediamento storico, di seguito nominato per brevità Piano per il Restauro, è di consentire all'amministrazione comunale di regolamentare il complesso delle attività edilizie di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro che si compiono sulle superfici architettoniche delle quinte edilizie che compongono il paesaggio urbano storico. Il controllo di tale attività di trasformazione - che si compie quasi quotidianamente sulle quinte edilizie dell'insediamento urbano storico - è uno degli aspetti più problematici e spinosi per ogni amministrazione comunale che voglia perseguire obiettivi di sviluppo locale, a partire da una meditata politica di tutela e conservazione del proprio centro storico. Tutela e conservazione non solo limitata al singolo edificio monumentale, quanto estesa al complesso degli edifici che concorrono a definire l'intero paesaggio urbano storico, inteso nella sua complessa vicenda di stratificazione materiali e formali che concorrono a qualificarne il carattere di presenza nel tempo autenticamente percepibile negli inconfondibili segni delle antiche superfici architettoniche. La cultura del restauro in Italia già da tempo aveva segnalato come prioritario il *"...rispetto del carattere e della fisionomia delle città..."* ad esempio nelle posizioni di Gustavo Giovannoni, di contro all'esclusivo interesse per il monumento isolato. Il caso di Genzano, sotto questo profilo, è davvero emblematico, poiché i suoi monumenti cittadini - chiese e palazzi - sono tenuti organicamente assorbiti entro il tessuto edilizio continuo che si configura, perciò,

come un vero e proprio monumento unitario a scala urbana. Di modo che manomettere anche una singola quinta edilizia, attraverso errati interventi di rifacimento delle superfici architettoniche esterne o dei tinteggi, può comportare una diminuzione complessiva del valore ambientale del centro storico ed anche dei suoi monumenti isolati. La Carta del Restauro di Venezia del 1964 è assai esplicita nell'affermare come *“La nozione di monumento storico comprende tanto la creazione architettonica isolata quanto l'ambiente urbano o paesistico che costituisca la testimonianza di una civiltà particolare, di un'evoluzione significativa o di un avvenimento storico. Questa nozione si applica non solo alle grandi opere ma anche alle opere modeste che, con il tempo, abbiano acquistato un significato culturale”*.

Anche le Istruzioni per il restauro dei monumenti emanate nel 1938 da una commissione istituita dall'allora Ministero della Pubblica Istruzione insistono sul valore monumentale intrinseco dell'ambiente urbano:

“Posto che ogni monumento coordina alla propria unità figurativa lo spazio circostante, tale spazio è naturalmente oggetto delle stesse cautele e dello stesso rigoroso che il monumento stesso. È quindi categoricamente da escludersi, come arbitraria la traslazione di edifici monumentali, l'alterazione di ambienti monumentali conservati nelle forme originarie e di quei complessi edilizi che, anche senza tener conto di particolari elementi artistici, assurgono, come soluzione urbanistica, ad un valore storico ed artistico”

Nel caso di Genzano quanto sostenuto dai documenti sopra menzionati trova una sua intrinseca validità, poiché nel suo sviluppo urbano questa cittadina dei Castelli Romani, rimanda a fasi storico-culturali di peculiare interesse comprensibili solo nell'insieme di impianti urbani e monumenti isolati a questi coordinati. È ravvisabile,

cioè, negli impianti edilizi di Genzano una sorta di storia scritta con le pietre, gli intonaci, gli stucchi i colori delle tinte alla calce. È particolarmente evidente, ad esempio, la stratificazione dei nuclei urbani, da quello di origine antico-medievale – situato lungo le creste di crinale craterico prospicienti il bacino del lago di Nemi - a quello della prima espansione fuori le mura, avvenuta intorno alla metà del '600 o poco prima fino alla grande addizione urbana strutturata lungo stradoni rettilinei fiancheggiati da fabbriche e frutto di un'attenta riflessione progettuale a scala urbanistica avviata, a partire dal 1675 e sulla base di precedenti intenzioni, dai Cesarini prima e dagli Sforza-Cesarini poi, feudatari di Genzano dal 1564 al 1828. In quest'ultimo caso la circostanza che vede coinvolti nella progettazione dei nuovi impianti urbani e degli edifici di fondale architettonico, personalità di spicco della cultura architettonica romana di quel momento come Giovanni Antonio De Rossi (1616 - 1695), Carlo Fontana e Tommaso Mattei (1652-1726) consente di trarre la Genzano moderna come una sorta di laboratorio urbanistico *ante litteram*.

Carlo Fontana è esplicitamente citato dalla fonte documentali come il responsabile di ogni disposizione a terra delle nuove fabbriche che si andavano costruendo a Genzano negli anni in cui il ticinese è indicato come architetto del duca Filippo Cesarini e cioè almeno dal 1674 e forse fino al 1677. Tale competenza aveva come finalità principale non solo quella di garantire il decoro urbano, ma anche di attribuire alla città una ben meditata forma:

“Pier Francesco Pavonio umilissimo oratore dell’Eccellenza Vostra l’espone, che il quondam Domenico Orlandi fece un casino nella piazza avanti l’osteria di Genzano in suo sito, o vignola, e l’oratore si contentò che lasciasse un pezzo del detto suo sito per renderlo in buona prospettiva e per render quadra la piazza dalla parte di sopra; ora considerando l’oratore di fare un altro casino

contiguo al sudetto lungo di facciata con un tinello contiguo di palmi 102, e per continuare il medesimo ordine della facciata, sarebbe necessario di prender tanto sito della medesima piazza quanto l'oratore ne lasciò conforme l'Eccellenza Vostra vedrà dall'acclusa pianta; onde supplica umilmente l'Eccellenza Vostra d'ordinare al signore Cavalier Fontana architetto dell'Eccellenza Vostra, o ad altri suoi signori ministri, che riconosca il detto sito lasciato e quello che è necessario da prendersi, e trovando l'esposto esser vero, glie lo conceda per istromento pubblico per ogni buon fine. Che il tutto Quam Deus.

Avendoci riferito il cavaliere Fontana nostro architetto, doppo avere esso riconosciuto il tutto esser vero ciò che viene esposto nel presente (...), diamo la grazia all'oratore, e per ogni sua maggiore sodisfattione e cautela deputiamo Giovanni Antonio Liberati (...) a poter farne di questa grazia instrumento pubblico per rogito di notaio pubblico (...). Palazzo di Roma questo di 26 febbraio 1676

*Filippo Cesarino*¹

Due altri documenti dimostrano come la Genzano barocca, nel suo monumento urbano più qualificate e cioè via Livia, attuale via Italo Belardi la celebre strada dell'Infiorata, fosse il frutto di un attento ragionamento progettuale diretto a costruire una spazialità scenografica ottenuta mediante il coordinamento tra le quinte edilizie continue dello stradone rettilineo con i fondali di scena della chiesa monumentale di Santa Maria della Cima e di San Sebastiano - quest'ultima demolita nel corso del 1916 - rispettivamente situate a monte e a valle del nuovo stradone. Anzitutto una lettera dell'allora duca Filippo inviata ai priori della comunità di Genzano, dove si esprimeva il desiderio di realizzare il nuovo stradone; un documento che in se contiene già un piano regolatore in nuce:

¹ Archivio di Stato di Roma, *Notai del Tribunale dell'Auditor Camerae*, atti del notaio Nicola Mazzeschi, 26 febbraio 1676.

“13 giugno 1675

Si propone alle Signorie Vostre come l'illustrissimo sig. duca don Filippo Cesarini nostro padrone si è fatto intendere di voler finire o terminare la fabbrica della chiesa di S. Sebastiano principiata a spese di questa comunità e questa si farebbe a spese di Sua Eccellenza non desiderando altro che la nostra comunità...facci una strada per linea diretta alla chiesa parrocchiale che vada ad inferire alla chiesa di S. Sebastiano e che la comunità doni ad esso sig. duca quello che la comunità ha speso sinora per far detta fabbrica, ed in quanto alle vigne dove dovrà passare detta strada Sua Eccellenza si contenta pagare del proprio cioè le viti, però ognuno risolve e dia il suo parere”².

Lo stradone – originariamente chiamato di San Bastiano proprio perché andava ad inferire verso la facciata dell'omonima chiesa posta a valle e dirimpetto quella a monte di S. Maria della Cima - venne progettato unitariamente attraverso un preciso piano degli allineamenti come provano le lamentele di uno dei concessionari di suolo - tale abate Lamberto Wattour - rivolte alla famiglia ducale degli Sforza-Cesarini:

“Essendo stato li giorni passati a Genzano, viddi fare li fondamenti della fabbrica del sig. Nicolosi nella piazza della chiesa parrocchiale quali restringono grandemente detta piazza, porgendogli in fuori molto più sul filo tirato quando feci aprire li fondamenti della mia casa per ordine del sig. duca Filippo che aveva disegnato valersi di una parte del sito di quella casa diruta per alargare la piazza, et esporre tutta la facciata della chiesa e le strade laterali che vanno nel luogo al filo della strada che va a San Bastiano per rendere più vistoso e grato l'ornamento del luogo.

Piglio ordine di impresentare a Sua Eccellenza che questa mutazione di disegno non è laudata da alcuno, anzi da tutti che l'ha vista biasimata, stante che primariamente sconcerterà la simmetria di detto stradone di San Bastiano, il quale è il più riguardevole del luogo, per le fabbriche nove che vi

² Archivio Storico del Comune di Genzano, *Libro dei Consigli*, vol. n. 4 dal 1669 al 1688, cc. 66r, 66v. cit. in F. PREVITALI 1959, p. 47.

sono...Supplico Sua Eccellenza condonarmi l'ardire che prendo...Solo le dico il mio parere...e per...il danno che ne patirà la mia casa domando solo che Vostra Eccellenza dia ordine che si sospenda il prosiegua della fabbrica sino al ritorno di Vostra Eccellenza...stante la spesa considerabile che ho fatta nella fabbrica della mia casa, la quale risulta in ornamento non ordinario del suo luogo e facendo a Vostra Eccellenza umilissima reverenza questo 5 di giugno 1688.

*Abbate Watthour*³

Ma all'architetto di Casa degli Sforza-Cesarini, non solo spettava il compito del coordinamento urbanistico delle nuove espansioni urbane, ma anche la responsabilità di fornire i progetti delle singole fabbriche, specie con riguarda all'architettura e definizione stilistica delle facciate, al fine di garantire una sorta di decorum comune, come eloquentemente dimostrato dal documento che segue:

"Die Decima Sexta mensis septembris 1693...

Essendo che l'eccellentissima Signora Livia Duchessa Cesarina per nobilitare il Borgo, o sia stradone novo, che da S. Sebastiano va al Domo della Terra di Genzano habbia concesso a più, e diverse persone diversi siti da fabbricare, e particolarmente ne habbia concesso uno in detto loco al sig. Fulvio Fracassi...quale fa cantone in faccia la chiesa di S. Sebastiano suddetta di già il medesimo sig. Fulvio ha cominciato a fabbricarsi alcuni pezzi di fondamenti in conformità del disegno, e pianta alzato, datoli e consegnatoli sottoscritta dal sig Tomasso Mattei architetto, e perché il medesimo sig Fulvio al presente non si trova pronto denaro per fare tutti li fondamenti de tinelli e per fare tutti li fondamenti della scala...e per fare tutta la fabbrica sopra di essi, e per ridurla abitabile, di modo che gli converrebbe lasciarla imperfetta con perdere lo speso sin hora; che perciò avendo fatte più, e diverse diligenze ha ritrovato il medesimo sig Tomasso Mattei architetto...il quale si è offerto darli a cambio

³ Archivio di Stato di Roma, Archivio Sforza-Cesarini, Parte I, b. 1499, fasc. 5.

la somma, e quantità di scudi cinquecento moneta romana...detti scudi cinquecento...devono servire per fare tutta la sopradetta fabbrica...Pertanto le sudette parti convengono...che detti scudi cinquecento...nell'istesso tempo che li riceve esso sig Fulvio...si debbono lasciare nel medesimo Banco a suo credito...e che non si possino in modo alcuno levare da esso Banco se non ad effetto con suoi ordini da sottoscrivere anco da sig Tomasso Mattei di pagarli, e sborsarli a gli operai, capomastri muratori, et altri che lavoreranno, e daranno cementi per la sudetta fabbrica...Si converrà ancora per patto espresso che detto signore Tomasso Mattei non sia tenuto, ne obbligato sottoscrivere gli ordini se non quando la fabbrica sudetta si faccia conforme il disegno, pianta, et alzato datogli con li scandagli et ordini sottoscritti dal medesimo signore Mattei, e non altrimenti, e mutando detto signore Fulvio o in tutto, o in parte detto disegno convengono esse parti espressamente che non sia tenuto detto sig. Mattei approvarli gli ordini perché così ecc...”⁴

Emerge, dunque, per una città come Genzano la necessità di dotarsi di uno strumento di controllo unitario dello spazio urbano, quanto ad interventi edilizi che si compiono sulle quinte edificate che consenta di evitare squilibri ambientali frutto di interventi non meditati e attuati senza la preliminare comprensione dell'insieme urbano in cui ricade la singola unità edilizia. Purtroppo la totale discrezionalità con la quale i privati cittadini sono intervenuti nel recente passato con opere di varia entità e natura sulle superfici architettoniche delle facciate, ha già indotto letali offese all'integrità materiale, formale e spaziale dell'ambiente urbano costruito. Particolarmente dannosi risultano gli interventi di ritinteggio parziale, con i quali alcuni fronti edificati, concepiti unitariamente e sottoposti ad un invecchiamento naturale nel tempo che ne consentiva ancora una lettura organica, sono stati interessati da nuove pitturazioni limitate a singole parti della facciate, molto spesso i

⁴ Archivio di Stato di Roma, *Trenta Notai Capitolini, Uff. 31*, vol. 316, cc. 160 r, 160 v, 200 r.

piani terra destinati alle attività commerciali. Tali interventi, oltre ad essere condotti nella più totale mancanza di consapevolezza per una corretta cultura della conservazione delle superfici architettoniche intonacate soggette ad invecchiamento naturale, inducono una perturbazione nella percezione del paesaggio urbano difficilmente risolvibile anche con interventi palliativi risolvendosi in un aumento della bruttezza della città storica che ne limita fortemente la sua vocazione naturale di tipo turistico-culturale.

Il Piano per il Restauro, introducendo il divieto assoluto dei ritinteggi parziali e riferendo gli interventi sulle quinte edilizie ad unità minime di intervento, prova a limitare uno dei fenomeni più dannosi per l'integrità storico-cultura del paesaggio di un centro urbano storico.

Il problema della conservazione delle superfici architettoniche intonacate e tinteggiate come problema di restauro: le categorie d'intervento codificate dalla legislazione nazionale e conservazione del costruito storico

Il Piano per il restauro vuole portare un'attenzione specifica ad una questione che, per una corretta conservazione dei centri storici – limitatamente all'immagine che da questi deriva dalle quinte edilizie – deve essere ritenuta centrale. Alludiamo, cioè, agli interventi sulle superfici architettoniche intonacate e tinteggiate che con troppa frequenza si traducono in una clamorosa mistificazione dei autentici valori di trasmissione storica di un contesto edilizio immerso nel flusso del tempo. Le osservazioni che seguono vogliono perciò porre l'accento sull'altra problematica che deve guidare una pubblica amministrazione in una meditata politica di conservazione del proprio centro storico; e cioè il come perseguire tali obiettivi mediante le tipologie d'intervento sulle superfici architettoniche esterne delle quinte edilizie. In un centro storico, infatti, tale aspetto non può essere assorbito all'interno delle correnti pratiche edilizie utilizzate per il cosiddetto "nuovo" né tantomeno può risolversi in grossolani protocolli tecnici stabiliti da prezziari edili o, ancora peggio, ridursi ai ricettari dei rappresentanti di industrie di prodotti preconfezionati, guidati dall'unico interesse di vendere il più possibile; una logica ferrea secondo la quale ogni intonaco che si conservi in loco, con le relative tracce di tinteggi, nella migliore delle ipotesi deve essere ricoperto con nuovi intonaci o, ancora meglio, demolito e rifatto con la stesura di lucenti e perfettamente compatti nuovi tinteggi – proposti secondo cromie del tutto improbabili - specie se di tipo minerale ai silicati, ma il quarzo plastico è ancora ampiamente utilizzato.

Indubbiamente la legislazione statale sulle categorie d'intervento non sostiene un approccio fondato sulla conservazione delle superfici architettoniche degli antichi centri storici ed anzi con la manutenzione ordinaria e straordinaria - così come definite all'art. 31 della legge 457 per il recupero del patrimonio edilizio esistente – sono stati arrecati danni insanabili alla struttura dorsale del nostro paesaggio costituito proprio dai Centri Storici. A suo tempo il pericolo di una applicazione incontrollata e su vasta scala delle anzidette categorie

d'intervento venne adeguatamente messo in luce da molti notevoli esponenti della cultura del restauro.

Sandro Benedetti, in particolare notava se non fossero state prese *“nuove provvidenze legislative integrative o correttive, l'attuazione di (quelle categorie d'intervento) fatta dalle scarse attrezzature tecniche nelle migliaia di piccoli Comuni italiani porterà alla distruzione - più che alla conservazione – del patrimonio storico delle città italiane”*. Tuttavia nessuna provvidenza venne introdotta e i comuni hanno applicato senza alcun filtro quelle categorie d'intervento alla totalità de patrimonio edilizio storico e, addirittura, anche nei casi di conclamata monumentalità di taluni edifici.

In conseguenza alla prassi consolidatasi sulla scia di tali categorie di intervento e delle successive fattispecie amministrative (DIA), il paesaggio urbano dei centri storici italiani è stato manipolato da una moltitudine d'interventi di rinnovo integrale delle superfici architettoniche delle facciate, in un repertorio di finzioni scenografiche che ne hanno alterato la complessa e molteplice qualità figurativa e la stessa natura storica profondamente stratificata. Moltissimi autentici edifici storici sono stati trasformati in finti edifici storici, tramite la demolizione delle antiche superfici – specie quando intonacate - e, con esse, di tutti quei segni che ne denunciavano la provenienza da un tempo lontano. Il desiderio delle superfici rinnovate, levigate, trattate con colori duraturi e sgargianti, a stesura compatta, immodificabili sotto l'azione del tempo, ha determinato l'inaccettabile prassi dei rifacimenti integrali perlopiù con l'uso diffuso di intonaci premiscelati industriali, tinte al quarzo o le recenti, e molto alla moda, tinte ai silicati e derivati.

Il Piano per il Restauro è strutturato secondo criteri concettuali e metodologico-operativi che vogliono ricollocare gli interventi sulle facciate degli edifici dell'insediamento storico - non solo di tipo urbano ma anche di tipo sparso sul territorio - all'interno della cultura del restauro, dove l'attenzione per il colore delle

superfici - ossessivo per molte amministrazioni comunali - rappresenta solo uno degli aspetti di una più complessa problematica conservativa e di rispetto delle testimonianze storico-artistiche, intendendo fra queste anche quelle architettoniche ed urbane. Da tale punto di vista, quindi, lo stato odierno di una facciata, indagato nelle sue qualità di consistenza materiale e formale, è da giudicare originario, originale ed autentico come lo fu agli inizi della sua esistenza dalla quale differisce per una insopprimibile e preziosa diversità indotta dall'ininterrotto flusso del tempo ed, in sostanza, dal suo stesso "vissuto".

Il Piano per il Restauro, quindi, è strutturato in modo da promuovere la cultura del progetto di restauro allo scopo di perseguire la conservazione di quanto il tempo ha saputo aggiungere in termini di valori e disvalori; di conseguenza, la loro selezione deve avvenire con gli strumenti della comprensione storico-critica e delle correlate metodologie di indagine scientifica. Il restauro avrà anche la finalità di aggiungere un valore espressione della cultura che lo ha generato e dei corrispondenti mezzi tecnici e pratici riservati alla perpetuazione della realtà architettonica potenziata, come anzidetto, dal tempo.

A tale riguardo il Piano per il restauro, attraverso il suo apparato normativo provvede anzitutto a limitare e restringere il campo di validità delle categorie d'intervento edilizio della manutenzione ordinaria e straordinaria e, soprattutto, ne limita i contenuti specie con riguardo all'impossibilità - con la manutenzione straordinaria - di procedere alle demolizioni e ai rifacimenti integrali degli intonaci, ovvero disponendo una serie di provvedimenti che ne controllano e regolamentano l'attuazione in ordine alle necessità prioritarie della conservazione in sito delle

superfici architettoniche tradizionali - intonacate, tinteggiate, in stucco ed in materiale lapideo - e di fattura antica o non recente.

Gli obiettivi del Piano per il Restauro

Il Piano per il Restauro è stato concepito per promuovere i seguenti obiettivi:

- conservare, dove esistenti, le superfici architettoniche originarie anche con le relative tracce dei tinteggi;
- recuperare, mediante rimozione delle soprammissioni, intonaci originari tradizionali ricoperti da pellicole al quarzo e/o da nuove stabiliture;
- nei casi di rifacimento integrale o di impossibilità di rimuovere le stabiliture non tradizionali soprammesse senza recare pregiudizio agli intonaci tradizionali sottostanti, prevederne la demolizione integrale o la copertura con nuovi intonaci a base di calce aerea o idraulica compatibili con la stesura di tinteggi alla calce;
- promuovere l'utilizzo di malte da intonaco di tipo tradizionale e comunque non di tipo premiscelato industriale a base cementizia
- promuovere interventi di tinteggio alla calce, secondo diverse modalità, rispettando gli indirizzi forniti da un'apposita cartella dei colori studiata sulla base delle testimonianze cromatiche rinvenute su tracce d'intonaci ritenute significative della tradizione locale;
- normare il complesso degli interventi edilizi che si compiono sulle superfici architettoniche, contenendo i margini di discrezionalità a carico dei privati, committenti ed imprese;

- impedire la manomissione dell'impalcato architettonico-stilistico delle quinte edificate, specie quando di pregio o appartenenti a contesti di paesaggio urbano di peculiare valore storico ed ambientale, attraverso l'incontrollata disposizione su di esse di impianti tecnologici e dell'oggettistica legata alle funzioni commerciali;

Al perseguimento di tali obiettivi il Piano per il Restauro provvede fornendo all'amministrazione comunale anzitutto le necessarie prerogative dirette a limitare drasticamente i margini di discrezionalità oggi riconosciuti ai privati e fornendo un codice di comportamento teorico e tecnico operativo rivolto agli operatori del settore del recupero edilizio, professionisti ed imprese ispirato alla cultura del restauro e della conservazione.

In particolare il Piano per il Restauro promuove l'attività di progettazione per gli interventi edilizi da compiersi sulle quinte edilizie dell'insediamento storico e stabilendo il rispetto delle prerogative professionali relative agli interventi che si configurano come di restauro di edifici di interesse storico-artistico in linea con la vigente legislazione nazionale vigente in materia.

Inoltre il Piano per il Restauro, in coerenza con quanto stabilito dal codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n. 42/2004) riguardo alla collaborazione tra Stato e comuni nelle funzioni della tutela, introduce norme dirette a responsabilizzare l'amministrazione comunale relativamente agli interventi edilizi che si compiono su edifici soggetti alla tutela statale.

In definitiva il Piano per il Restauro vuole assicurare un approccio scientificamente corretto alla problematica della tutela e salvaguardia dell'aspetto della città storica al fine di evitarne la manomissione dei valori culturali in essa presenti depositati sulle

superfici architettoniche quanto a consistenza materiale, formale e cromatica. Esso è concepito per garantire, nel tempo, una coerenza di metodi progettuali e di comportamenti tecnico-operativi tali da suggerire, momento per momento, le scelte operative più adeguate e compatibili con la necessità di tutelare i valori di trasmissione culturale depositati sulle superfici architettoniche dell'insediamento storico avendo come obiettivo ultimo quello della tutela della città intesa come monumento globale.

In termini di congruità tecnico-scientifica e di contenuti progettuali e normativi, si ritiene che il presente preliminare per un PIANO PER IL RESTAURO ED IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO – di seguito denominato PIANO PER IL RESTAURO - sia da assimilare al Piano del Colore di cui al punto 3.c2 del sunnominato Bando, con l'avvertenza, però, che l'ambito della materia da esso affrontato non sarà limitato alla sola questione del colore delle fronti edilizie. Il PIANO PER IL RESTAURO dovrà, infatti, regolamentare unitariamente, e nel complesso, l'attività di manutenzione e restauro delle superfici architettoniche

degli edifici – di cui il colore è solo aspetto parziale – e ogni altra attività che si compie su di esse e che ne possa comportare una diminuzione dei valori di testimonianza storica, architettonica e paesistica, come l'intera e variegata gamma degli elementi addossati di tipo commerciale, pubblicitario e tecnico come insegnaistica, vetrine, targhe, tende, corpi illuminanti, condizionatori, utenze elettriche e telefoniche, impianti satellitari, tubazioni del gas o dell'acqua etc.

La finalità del PIANO PER IL RESTAURO dovrà essere, quindi, di disciplinare, regolare ed orientare l'attività – progettuale ed edilizia - di manutenzione, di restauro e di sistemazione degli elementi sovrammessi condotta sulle facciate degli edifici appartenenti all'insediamento storico del comune e ogni altro intervento che possa attribuire un diverso aspetto esterno agli edifici, in quanto partecipi unitariamente del paesaggio della città inteso come patrimonio culturale della comunità.

Il PIANO PER IL RESTAURO dovrà regolamentare dette attività - attualmente rimandate alla discrezionalità dei privati - con lo scopo di assicurare un approccio scientificamente corretto alla problematica della tutela e salvaguardia dell'aspetto della città storica al fine di evitarne la manomissione dei valori culturali in essa presenti depositati sulle superfici architettoniche quanto a consistenza materiale, formale e cromatica. Esso dovrà essere concepito per garantire, nel tempo, una coerenza di metodi progettuali e di comportamenti tecnico-operativi tali da suggerire, momento per momento, le scelte operative più adeguate e compatibili con la necessità di tutelare i valori di trasmissione culturale depositati sulle superfici architettoniche dell'insediamento storico avendo come obiettivo ultimo quello della tutela della città intesa come monumento globale.

Il PIANO PER IL RESTAURO è preceduto da una preliminare analisi del territorio urbanizzato volta a classificarne gli ambiti omogenei di paesaggio urbano in relazione ai valori storico, artistici e paesistico-ambientali - di seguito denominati valori culturali - da essi posseduti tanto unitariamente che alla scala di singoli edifici e/o complessi di edifici denotati da particolari valori di testimonianza

culturale. Il riconoscimento dei valori di trasmissione culturale posseduti dalle testimonianze storiche insediative della città sarà, quindi, strumentale alla individuazione della migliore e più opportuna normativa di tutela che quei valori deve difendere e trasmettere il più possibile integri alle future generazioni. Il *PIANO PER IL RESTAURO*, una volta riconosciuto e classificato l'insediamento per ambiti omogenei di paesaggio urbano storico e per singoli edifici e/o complessi di edifici con riguardo ai valori culturali riscontrati, ne studia lo stato di conservazione in ordine ai fattori degrado ambientali ed antropici e ne regola le categorie d'intervento ammissibili stabilendo, per quest'ultime, limiti, contenuti teorici e tecnico-operativi. Quando ritenuto opportuno per edifici e/o complessi di edifici denotati da rilevanti valori culturali, il Piano per il Restauro dovrà provvedere a disciplinare nel dettaglio le azioni di manutenzione, di restauro e di conservazione. Ad ogni categoria d'intervento corrisponderà un titolo abilitativo, autorizzazione e/o DIA. I relativi elaborati tecnici dovranno essere compilati da parte degli aventi titolo e dei professionisti secondo un disciplinare tecnico-progettuale fornito in sede di *PIANO PER IL RESTAURO*.

Le prescrizioni contenute nel *PIANO PER IL RESTAURO* e la classificazione dell'insediamento urbano per ambiti omogenei di paesaggio storico e l'individuazione puntuale di edifici e/o complessi di edifici ritenuti meritevoli di tutela a fronte dei valori storici, artistici e paesistici da essi posseduti, integrano e hanno comunque rilievo cogente e sovraordinato rispetto al PRG e al Regolamento Edilizio di cui costituisce documento integrativo. Il Piano verrà approvato mediante apposita delibera del Consiglio Comunale e comunque dopo aver acquisito i pareri favorevoli degli enti di tutela sovraordinati alla cui pianificazione territoriale di tutela il piano dovrà conformarsi (Piano Paesistico Regionale, Piano del Parco dei Castelli Romani).

Collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Lazio e la Scuola di Specializzazione in Restauro dei Monumenti dell'Università di Roma "La Sapienza".

Da alcuni anni questa amministrazione comunale collabora attivamente con la

Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Lazio e con la Scuola di Specializzazione in Restauro dei Monumenti dell'Università di Roma "La Sapienza" per promuovere i temi della tutela e salvaguardia dei centri storici dei Castelli Romani (all....).

Negli ultimi tre anni, nel corso della Settimana dei Beni Culturali, si sono organizzati convegni di studio sulla questione della tutela e del restauro nei centri storici. Tra i relatori ospiti occorre citare il Soprintendente architetto Costantino Centroni - ora alla Direzione Generale dei Beni Culturali in Umbria - e i proff. Giovanni Carbonara, Sandro Benedetti e Pietro Graziani rispettivamente direttore e docenti della medesima Scuola di Specializzazione. Si è ritenuto, quindi, di proseguire in questa collaborazione ora che concretamente si avvia un'operazione che, se condotta al termine, avrà ricadute molto importanti per la politica dei beni culturali del comune di Genzano di Roma.

Con lettera indirizzata al SOPRINTENDENTE PER I BENI ARCHITETTONICI E IL PAESAGGIO E PER IL PATRIMONIO STORICO ARTISTICO E DEMOETNOANTROPOLOGICO DEL LAZIO, ARCHITETTO MARISA VALENTI, l'amministrazione comunale ha chiesto ed ottenuto il parere favorevole sulle finalità, gli indirizzi di metodo e i contenuti del presente progetto preliminare, impegnandosi, altresì, ad affrontare la

progettazione esecutiva del PIANO PER IL RESTAURO in collaborazione con la Soprintendenza stessa (allegati 2 e 3).

Con lettera indirizzata al direttore della SCUOLA DI SPECIALIZZAZIONE IN RESTAURO DEI MONUMENTI, PROF. GIOVANNI CARBONARA, è stato richiesto il patrocinio al presente progetto preliminare e la collaborazione scientifica della Scuola per la futura fase di progettazione esecutiva. Il prof. Giovanni Carbonara valutata la richiesta ed esaminato il progetto e condividendone scopi ed intelaiatura teorica e tecnica ha riconosciuto il PATROCINIO accettando la richiesta di una futura collaborazione tra Scuola di Specializzazione e amministrazione comunale nel momento in cui si andrà a progettare il Piano per il Restauro (allegati 4 e 5).

Sopra: il programma del convegno di studio tenuto a Genzano nell'aprile 2003 su: Problemi di Tutela e Restauro dei Centri Storici

RELAZIONE TECNICA GENERALE

- Premessa

I motivi per redigere un piano con attribuzioni normative - ad integrazione del Regolamento Edilizio comunale - volto a disciplinare, regolare e orientare gli interventi edilizi sui fronti urbani appartenenti all'insediamento storico del comune di Genzano sono molteplici. Essi risiedono, anzitutto, nel dovere morale della comunità di riconoscere e conservare i valori di provenienza storica e di identità culturale depositati nelle testimonianze fisiche della città per garantirne la

trasmissione alle future generazioni. La conservazione con lo scopo di “preservare la memoria della comunità nazionale” dovrebbe costituire, quindi, la finalità di ogni restauro che abbia come oggetto il costruito storico. L’esperienza quotidiana insegna che la prassi della manutenzione edilizia interviene invasivamente su edifici o parti di città ad elevato valore storico-artistico e paesistico - e quindi culturale. Difficile per le amministrazioni locali – soprattutto se sfornite di specifiche normative edilizie - controllare un fenomeno di manomissione sistematica e capillare dei beni culturali diffusi nell’insediamento storico. Si tratta di comportamenti consolidati che investono operatori ineducati a riconoscere nella città il luogo di massima concentrazione dei valori di identità storica e culturale. È il riconoscimento dei valori, infatti, che presiede ad ogni azione di tutela e conservazione.

Con una semplice denuncia di inizio attività - soggetta al solo controllo formale dell’ufficio tecnico comunale - per opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria è oggi possibile condurre estesi lavori di rifacimento di facciate appartenenti ad edifici ricadenti in zona A di centro storico o comunque denotati

da particolari caratteri d’interesse storico, testimoniale e paesistico e sinanco monumentale (tav. 1 e 2). Mentre la collocazione all’esterno degli edifici di una nuova serie di elementi addossati alle facciate – oggettistica commerciale, pubblicitaria, impianti tecnici etc. – può avvenire con ampi margini di arbitrio e

discrezionalità non essendovi alcuna seria disciplina in merito.

Nel caso di Genzano, senza entrare nel merito in questa sede dell'evoluzione storica dell'abitato e delle regole insediative che ne hanno preordinato lo sviluppo, l'attività di tutela non può limitarsi a quei soli edifici chiaramente denotati da un carattere eccezionale di monumentalità e perciò sottoposti a provvedimenti statali di vincolo.

In mancanza quindi, di una consapevole riflessione su quale sia la città da intendere e riconoscere come luogo di storia e cultura - anche quando si tratti di singoli e limitati episodi edilizi o di edifici erroneamente ritenuti di modesta entità - da sottoporre a tutela e conservazione ed in assenza di una normativa adeguata, comunale o territoriale, non sarà possibile esercitare alcuna politica di difesa del patrimonio culturale del comune. Attività, quest'ultima, alla quale le amministrazioni locali sono chiamate a fornire la loro collaborazione dal recente Codice sui Beni Culturali emanato con decreto legislativo n. 42 del 2004. Occorre peraltro sottolineare come l'attività edilizia sul costruito storico nei comuni sia sottoposta al controllo delle amministrazioni comunali che vi provvedono con le proprie strutture tecniche. Ma la mancanza di adeguate normative non consente di poter interloquire nemmeno alla pari con i privati proprietari, che spesso volte agiscono anche in contrasto con quanto indicato dalla sezione di tutela ambientale dell'ufficio tecnico senza che questo possa creare pregiudizio alcuno.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle facciate degli edifici storici, ad esempio, si risolvono quasi sempre con la demolizione ed al rifacimento integrale di antiche superfici architettoniche il che richiede tinteggiature finali le quali inducono forti perturbazioni degli equilibri ambientali urbani soprattutto, poi, se condotte discrezionalmente e senza rigore metodologico.

Numerosi a Genzano, ormai, i casi di coloriture improprie di edifici storici – sia nell'interpretazione del palinsesto architettonico attraverso il colore, sia nella scelta delle cromie e della loro tipologia materiale. È chiaro che manca un approccio rigorosamente scientifico alla problematica del colore della città storica che richiede specifiche elaborazioni teoriche e tecniche svolte nell'ambito della cultura del restauro nonché di una riflessione preliminare sull'idea che una comunità insediata deve avere di città storica. Alla questione – pure importante perché certamente vistosa – delle coloriture delle facciate, occorre aggiungere, come già introdotto, la scarsa attenzione nei riguardi delle superfici architettoniche antiche, di norma demolite integralmente perché non ritenute di alcun valore se non quello strettamente funzionale. Il restauro e la conservazione del paesaggio urbano storico passa, invece, anche e soprattutto attraverso il restauro e la conservazione della sostanza materiale in quanto veicolo di testimonianza storica ed estetica. La rimozione sistematica di antichi intonaci e scialbi, di stucchi e decorazioni, anche di pregio ed il loro rifacimento con tecniche e materiali estranei alla cultura materiale della città storica, concorre ad alterare e manomettere l'autenticità di un edificio o di un brano di città ritenuto portatore di un interesse culturale in quanto “testimonianza materiale avente valore di civiltà”.

Altro rilevante elemento che reca offesa e deturpazione all'immagine architettonica è la collocazione delle insegne pubblicitarie, degli impianti tecnologici o di ogni altro elemento addossato estraneo alla figurazione tanto del singolo edificio che dell'ambiente urbano in cui esso ricade. Il più delle volte, inoltre, tali collocazioni hanno richiesto intenzionali demolizioni di elementi stilistici peculiari di un edificio in quanto frutto di un'identificata cultura architettonica. Non solo, ma i rivestimenti e le vetrine utilizzati per i fronti commerciali interferiscono con il disegno unitario delle facciate celandone la forma architettonica. Si tratta di manomissioni che nel complesso falsificano l'ambiente della città storica - intesa come monumento globale - cancellandone, di colpo, la complessa geografia di valori depositati sulle superfici dal tempo contribuendo a degradare l'immagine anche di quegli edifici denotati da eccezionali valori storico, artistici ed urbani e da ritenere monumenti in senso proprio.

Mentre altra circostanza paradossale è la collocazione di finiture, come serramenti delle finestre o i portoncini d'ingresso in alluminio anodizzato totalmente avulsi dal contesto tradizionale.

Genzano, edilizia di espansione della metà del '600. Un altro indebito inserimento di una tinta, questa volta rosa, il colore più in voga nei centri storici d'Italia. Si tratta di vere e proprie banalizzazioni di antichi contesti urbani ridotti a "cassette di Bambole".

È da osservare che in assenza di una normativa edilizia comunale che regoli queste tipologie d'intervento sul patrimonio del costruito storico l'unica possibilità di un controllo sarebbe demandato agli organi di tutela statale e regionale. Un'interpretazione piuttosto restrittiva dell'attuale normativa di tutela del paesaggio, ha però escluso dalle procedure di autorizzazione statale gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo in quanto si ritiene che da questi non ne conseguano modifiche allo "stato dei luoghi e (al)' esteriore aspetto degli edifici" così come recita l'art. 149 dell'attuale decreto legislativo n. 42 del 2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". Sarebbe facile eccepire che una manutenzione straordinaria che proceda per demolizioni e rifacimenti integrali, anche delle tinteggiature, comporti modifiche traumatiche a quell'esteriore aspetto dei luoghi che lo Stato – almeno nelle intenzioni – vorrebbe tutelare. Non è credibile, a breve, che vi possa essere un'inversione in una tendenza che vede l'affermazione di ambiti di discrezionalità eccessivamente ampi per una materia delicata come la tutela dei beni culturali.

Ne consegue che l'unica strada percorribile consista in un'assunzione di responsabilità da parte dell'amministrazione comunale che deve provvedere a disciplinare l'attività di restauro e conservazione dei fronti edilizi

Genzano, l'edificio che apre a valle la scenografica fiancata edilizia di
dell'insediamento storico mediante un apposito documento normativo, allegato al
veicolo e al momento di queste elaborazioni era apparentemente progettata
in vista del ruolo che esse avrebbero avuto nel costruire e delimitare lo
spazio urbano. La fiancata edilizia è oggi un susseguirsi di insegne
commerciali a bandiera e di rivestimenti addossati alle pareti a celarne
la continuità e l'integrità materiale e figurativa²⁸ La facciata angolare,
invece, è immiserita da una vistosa insegna commerciale.

Genzano, il corso principale. Una densa sequenza di insegne al
non capotino tende a far trasformare la facciata di

regolamento edilizio, e che in questa sede si vuole chiamare PIANO PER IL RESTAURO E IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO.

Il perimetro del “PIANO PER IL RESTAURO E IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO”

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE, DEGLI EDIFICI E/O DEL COMPLESSO DEGLI EDIFICI DA ASSOGGETTARE AL PIANO PER IL RESTAURO E IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO: In questa sede progettuale preliminare si pone il problema della individuazione del perimetro dell'insediamento storico da assoggettare alle norme del PIANO PER IL RESTAURO anche con riferimento a quanto indicato all'art. 2 del *Programma per la formazione di interventi integrati di valorizzazione e sviluppo degli insediamenti storici della Provincia di Roma.*

È bene subito premettere che oggetto di tutela e conservazione – nelle diverse fattispecie che verranno individuate – non saranno solo gli edifici ricompresi nelle aree del perimetro dell'insediamento storico ma ogni e qualsivoglia oggetto edilizio che pur ricadendone all'esterno, possa essere giudicato come “testimonianza materiale avente valore di civiltà” e quindi a prescindere da criteri di datazione cronologica, come anche espressamente indicato dal nuovo Regolamento Edilizio del comune di Genzano in corso di approvazione (art. 52.1).

Il richiamato art. 2 del *Programma* individua nelle zone A di PRG e negli insediamenti storici di cui all'art. 60 della L.R. n. 38/1999 gli ambiti d'intervento. In particolare l'art. 60 della richiamata L.R. n. 38/1999 consente di superare il

limite odierno di zona A del comune di Genzano in quanto ristretto al nucleo originario di ascendenza medioevale e alle espansioni seicentesche e settecentesche. Rimarrebbe così escluso l'abitato edificato tra l'Ottocento e primi quarant'anni del Novecento ricco di una cultura architettonica – quella neoclassica e dei revival stilistici – sulla quale l'odierna storiografia si è soffermata con vivo interesse.

Adeguate allo scopo e alle finalità del PIANO PER IL RESTAURO sembra allora essere il perimetro di centro storico fissato per Genzano dal **Piano Territoriale Paesistico n.9 – Castelli Romani** (tav. 3). Il perimetro di quest'ultimo, rispetto a quello vigente di zona A del PRG comunale comprende, oltre al nucleo primitivo e alle espansioni storiche di versante (tra la metà del '600 e i primi vent'anni dell'800), l'espansione tardo ottocentesca e dei primi tre decenni del '900 lungo le direttrici di collegamento con la pianura ardeatina (via Fratelli Colabona) e con Lanuvio (via Silvestri). Al di fuori del perimetro dell'insediamento storico potranno essere individuati altri edifici e/o complessi di edifici altre aree urbane o sub-urbane di particolare interesse ai fini della storia e dello sviluppo dell'insediamento di Genzano e singole emergenze isolate come ville gentilizie, casali agricoli e testimonianze di architettura particolarmente significative dello svolgimento della storia dell'architettura in ambito moderno e contemporaneo.

Contenuti, indirizzi di metodo e modalità di formazione del “PIANO PER IL RESTAURO E PER IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO”.

Il PIANO PER IL RESTAURO dovrà essere concepito in funzione delle specifiche condizioni di degrado riscontrate per ambiti omogenei di paesaggio urbano e/o per edifici singoli o complessi di edifici. Si tratta, cioè, di riconoscere le tipologie ricorrenti di degrado e come queste intervengano a sminuire i valori di

testimonianza culturale della città storica sia quanto ad ambiti omogenei di paesaggio urbano storico sia quanto a singoli edifici. Il Piano dovrà, quindi, essere sostenuto da una attenta analisi e conoscenza del patrimonio edilizio storico al fine di saper distinguere all'interno di quello, i valori di trasmissione storica e culturale da essi provenienti. In relazione alla geografia dei valori individuati il PIANO PER IL RESTAURO ne dovrà individuare le situazioni di rischio in

ordine ai fattori di degrado ambientali ed antropici. L'analisi e la classificazione di questi ultimi deve essere condotta in aderenza alle direttive dei documenti d'indirizzo redatti dalle commissioni ministeriali Normal ma con specificazioni dettate dai casi di specie presi in esame.

In sede di progettazione preliminare, è possibile indicare almeno due possibili

Genzano: Una tettoia posta ad invadere un arco in pietra a sesto acuto che rappresenta una testimonianza rara e relittuale della cultura edilizia medioevale del borgo antico per il resto sottoposto a notevoli ed estese stratificazioni edilizie

in sede di progettazione esecutiva: il DEGRADO AMBIENTALE e il DEGRADO

ANTROPICO (vedi repertorio fotografico nell'allegato 1).

Il DEGRADO AMBIENTALE dei materiali degli edifici storici è indotto dall'azione di agenti climatici i quali incidono su di essi a livello chimico, fisico e meccanico, causandone il deperimento nel tempo. Il PIANO PER IL RESTAURO dovrà, quindi, rintracciare le cause ambientali e climatiche che attivano rapidi fenomeni di deterioramento dei materiali e classificare le tipologie di degrado ricorrenti sulle superfici architettoniche, intonacate e lapidee.

Il DEGRADO ANTROPICO è una forma di alterazione materiale e figurativa indotta sul patrimonio edilizio storico direttamente – e a volte coscientemente –

dall'azione dell'uomo, dovuta a forme di utilizzo degli edifici e ad errate metodologie di manutenzione e restauro. Nel DEGRADO ANTROPICO debbono rientrare tutti i danni e le offese all'integrità materiale ed architettonica degli edifici storici dovuti ad azioni di vandalismo ed all'utilizzo delle fronti come superfici di appoggio per una vasta gamma di elementi estranei alla figurazione architettonica delle fabbriche fonte, il più delle volte, di danni irreversibili. Senza contare l'offesa che viene ad essi arrecati dall'obliterazione della forma architettonica e dalla banalizzazione di essa dagli elementi di oggettistica commerciale, pubblicitaria e tecnica. Ci si riferisce, solo per una breve sintesi, a insegne commerciali e pubblicitarie, vetrine, targhe, cavi elettrici, del telefono della televisione, tubazioni del gas, cassette per contatori, condizionatori, corpi illuminanti, parabole televisive, antenne, pannelli solari ecc.

Tra i degradi indotti dall'azione dell'uomo sono certamente da annoverare, come i più dannosi e irrevocabili, gli errati interventi di manutenzione e restauro quando questi si risolvano in azioni invasive condotte senza alcun criterio scientifico e conservativo. Anzi in questi casi nemmeno è possibile parlare di restauri quanto di manomissioni deliberate e sistematiche che sconvolgono il palinsesto figurativo del costruito storico, cancellandone di colpo le tracce del passato depositate sulle antiche superfici architettoniche mediante demolizioni, rimozioni e grossolani rifacimenti.

Il PIANO PER IL RESTAURO dovrà redigere un accurato repertorio di queste forme di degrado antropico, descrivendo quale siano i danni recati alla qualità del paesaggio urbano storico o a singoli edifici.

Il PIANO PER IL RESTAURO, alla luce di queste preliminari acquisizioni, dovrà fornire norme ed indirizzi di metodo che siano capaci di orientare e disciplinare in

sede teorica, tecnica ed operativa le attività di manutenzione, restauro ed utilizzo delle facciate con particolare riguardo a:

- **SUPERFICI ARCHITETTONICHE:** intonaci, materiali lapidei, stucchi, Coloriture e tinteggiature. Per le superfici architettoniche il PIANO PER IL RESTAURO dovrà stabilire una metodologia teorica, tecnica ed operativa da assumere come fondamento di ogni intervento edilizio che sia volto a restaurare, conservare ovvero reintegrare, rimuovere e rifare dette superfici architettoniche stabilendo il se ed il come di ogni singola azione. Il PIANO PER IL RESTAURO dovrà contenere un protocollo progettuale di azioni di restauro che proceda dagli interventi conservativi di pulitura, consolidamento e protezione dei materiali fino a quelli di reintegrazione e rifacimento fissando per ognuna delle azioni, le tecniche operative di esecuzione e i relativi materiali da impiegarsi. A tale scopo il PIANO PER IL RESTAURO potrà fornire esso stesso un Capitolato Speciale e prestazionale delle opere e dei materiali, redatto sulla base degli studi effettuati sul patrimonio del costruito storico di Genzano o allegarne uno appositamente compilato per le opere di restauro e conservazione. La cogenza delle norme dovrà essere commisurata al valore culturale di ogni singolo edificio, come dovrà risultare dalla documentazione conoscitiva elaborata in sede di PIANO PER IL RESTAURO ovvero in sede di presentazione dell'autorizzazione all'intervento presentata dai soggetti aventi titolo. Nel caso delle coloriture e tinteggiature, il PIANO DI RESTAURO dovrà fornire anzitutto una corretta metodologia teorico-critica e tecnica, volta a determinare per ogni circostanza il tipo di colore da adottare in ordine a tipologia materiale della tinta, a cromia, a tecnica esecutiva e al palinsesto architettonico di ogni singola facciata. A tal fine si dovrà allegare al Piano di Restauro un abaco delle tinte ammesse all'utilizzo.

- **ELEMENTI DI FINITURA:** serramenti di porte e finestre, grate, ringhiere, cancelli ecc. Il PIANO PER IL RESTAURO dovrà ammettere i casi in cui i serramenti, le grate, le ringhiere i cancelli originari o comunque ritenuti di pregio in quanto significativa testimonianza artigianale debbano essere restaurati ovvero sostituiti e, nel caso, disciplinarne le tipologie ammesse, quanto a materiali, profili, colori e modalità di montaggio.

- **ELEMENTI SOVRAMMESSI ALLE FACCIATE:** per elementi sovrammessi alle facciate si intendono tutti quei componenti originariamente ad essa estranei o comunque che non possano essere ritenuti, a giudizio del PIANO PER IL RESTAURO, di rilevanza storico-testimoniale da giustificare anche la conservazione in situ (ad esempio impianti di illuminazione elettrica o insegne commerciali, toponomastiche di antica data o particolarmente significative ai fini della storia sociale, politica ed economica della comunità). Gli elementi sovrammessi alla facciata possono distinguersi in: IMPIANTI TECNOLOGICI, OGGETTISTICA COMMERCIALE, SEGNALETICA ED AFFISSIONI.

- **IMPIANTI TECNOLOGICI:** cavi elettrici di utenza pubblica e/o privata, cavi telefonici o d'impianti tv, impianti esterni di condizionamento, corpi illuminanti ecc. Per questa tipologia di elementi sovrammessi il PIANO PER IL RESTAURO dovrà fornire norme di comportamento e indicazioni tali da salvaguardare l'integrità architettonica e materiale delle facciate.



Genzano, il corso principale. Un palazzetto dalla facciata in stile barocchetto dei primi del '900 deturpata dall'inserimento di un impianto di aria condizionata.

- **OGGETTISTICA COMMERCIALE:** si tratta d'insegne di qualsiasi natura, pannelli o manifesti pubblicitari, vetrine e contenitori espositivi e distributivi, tende e cappottine frangisole, targhe indicanti arti mestieri e professioni, illuminazione privata a servizio dei negozi. Per questa tipologia di ELEMENTI SOVRAMMESSI IL PIANO PER IL RESTAURO dovrà fissare una normativa dettagliata che proceda per ambiti omogenei di paesaggio urbano storico fino ad interessare singoli edifici connotati da speciali valori di rilevanza storica ed architettonica. Detta normativa dovrà stabilire i limiti, le tipologie, i materiali e le modalità di montaggio di detta oggettistica avendo come scopo ultimo quello di evitare la deturpazione e la manomissione di edifici, parti di essi o di interi ambiti urbani.

Il PIANO PER IL RESTAURO dovrà individuare quali siano le classi d'intervento di restauro e conservazione di superfici architettoniche appartenenti ad edifici, o parti di essi, di particolare rilevanza storica ed artistica da riservare, in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, ai progettisti, operatori tecnici e alle

imprese che dotati delle necessarie competenze professionali e artigianali come la qualifica di architetto e le certificazioni OG2 e OS2 per le imprese (restauro e manutenzione di immobili sottoposti a tutela e restauro di superfici decorate).

Redazione del Piano per il Restauro: fasi di lavoro

La redazione del PIANO PER IL RESTAURO si articolerà in tre fasi di lavoro ciascuna denotata da specifici contenuti tecnici di conoscenza, analisi e progetto. In questa sede preliminare le tre fasi possono individuarsi in: CONOSCENZE, ANALISI DELLO STATO DI FATTO, PROGETTO.

Genzano. Il fronte di un palazzetto dei primi del '900 posto in una via
CONOSCENZE in questa fase si valerà di classificare l'insediamento urbano per fasi cronologiche di sviluppo edilizio e per relativi ambiti omogenei di paesaggio urbano storico. Gli elaborati consisteranno in cartografie tematiche – redatte in scala opportuna – esplicative dei dati essenziali degli edifici e/o dei complessi di edifici e della relativa classificazione in ordine ai valori riscontrati. Le conoscenze dovranno procedere per ambiti omogenei di insediamento storico e per singole emergenze edilizie e/o monumentali. Per ciascun ambito si dovrà redigere un apposita scheda esplicativa di: dati localizzativi (cartografici, catastali e toponomastici), descrizione tipo-morfologica dell'impianto edilizio; sintesi storica dell'origine e dello sviluppo dell'insediamento integrata, quando possibile, da documentazione fotografica ed iconografica; descrizione dei valori culturali riscontrati. Apposite schede conoscitive, con particolare riguardo alla descrizione dell'immagine architettonica autentica risulta da appositi studi storici, archivistico-documentali e bibliografici, dovranno essere compilati per quegli edifici singoli di

rilievo monumentale e perciò denotati da particolari caratteri d'identità culturale. La classificazione dell'insediamento storico avrà conseguenze immediatamente precettive in ordine alla tipologie degli interventi ammessi e al relativo titolo abilitativi necessario ad eseguirli.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO: per ciascun ambito omogeneo d'insediamento storico occorre una descrizione sintetica, ma puntuale, dello stato in cui trovano i fronti edilizi in ordine ai degradi fisiologici delle superfici esterne indotti da fattori ambientali (polluzione atmosferica, eventi sismici, ecc.) o da fattori antropici (alterazioni dell'immagine architettonica e stilistica originaria dovute a rifacimenti incongrui, errate tinteggiature o rifacimenti integrali, demolizioni, rimozioni, Genzano. La testata di un edificio della piazza centrale della città delurpata da un tinteggio parziale ed estraneo sia all'architettura del fronte – anche nei suoi elementi stilistici come il vano a stipiti ed arco d'impalcatura tecnologici, aggiunta di elementi estranei alla fabbrica come pensiline, balconi, serramenti in alluminio ecc.). L'analisi dello stato di fatto sarà condotta per singoli edifici e/o per complessi di edifici a seconda delle classificazioni svolte nella fase preliminare delle conoscenze e tradotta in schede sintetiche dotate di tutti i riferimenti identificativi e localizzativi, nonché del relativo repertorio d'immagini. Dallo studio dello stato di fatto esteso a tutto l'insediamento storico – condotto attraverso esami in situ macroscopici e microscopici attraverso una campagna di esami chimico-fisici su campioni significativi di superfici intonacate e lapidee - dovrà ricavarsi una casistica di tipologie di degrado oggetto di una apposita trattazione a parte.

PROGETTO: il progetto dovrà comporsi di due distinti protocolli normativi d'intervento. Dallo studio complessivo dello stato di fatto dovrà discendere la

compilazione di un protocollo progettuale generale d'interventi di restauro, conservazione, manutenzione delle superfici architettoniche esterne che faccia corrispondere ad ogni tipologia deteriorativa – di tipo fisiologico-ambientale od antropico - una corrispondente azione progettuale ed operativa. Detto protocollo generale dovrà contenere una sezione a parte dedicata alla descrizione degli interventi di restauro e conservazione, quanto a materiali e tecniche da utilizzare al fine di agevolare gli operatori delle imprese appaltatrici dei lavori.



Genzano. Un palazzetto barocco scampato alla prassi degli invasivi interventi di manutenzione. Per singoli edifici e/o complessi di edifici, o anche parti di essi, classificati come di particolare rilevanza culturale si dovrà compilare un apposito protocollo

progettuale con contenuti di efficacia normativa e/o indicativa in ordine al complesso dei fenomeni di degrado riscontrati.

Quanto alla problematica della sistemazione delle quinte edilizie oggetto di attività commerciali che necessitano della collocazione d'impianti pubblicitari e tecnologici soprammessi alle facciate – quali insegne, vetrine, corpi illuminanti, cavi elettrici ecc. – il protocollo progettuale generale e le eventuali schede progettuali singole, forniranno le necessarie prescrizioni da osservarsi quanto a localizzazione, dimensioni e tipologie.

Elenco degli elaborati da produrre

Gli elaborati che si ritiene si debbano produrre nella formazione del PIANO PER IL RESTAURO possono essere indicati. In questa fase di progettazione preliminare, nel seguente modo:

CONOSCENZE E STATO DI FATTO:

- Relazione tecnica generale
- Tavola di sintesi dei valori storici e culturali dell'insediamento (su cartografia in scala 1:500)
- Tavole di sintesi degli ambiti omogenei di paesaggio storico e quadro di unione (su cartografia in scala 1:5000).
- Tavole analitiche degli ambiti omogenei di paesaggio storico (redatte su cartografie in scala 1:1000).
- Schede analitiche redatte per singoli edifici e/o complessi di edifici (redatte su cartografie e rilievi metrici in scala 1:500/1:200/1:100).
- Classificazione e descrizione delle casistiche di degrado ambientale ed antropico.

PROGETTO:

- Relazione tecnica illustrativa
- Descrizione delle categorie d'intervento.
- Protocollo generale degli interventi di manutenzione e restauro.

- Tavola di sintesi degli interventi ammessi per ambiti di paesaggio e finalità delle azioni di restauro e manutenzione.
- Tavole analitiche per ambiti di paesaggio urbano storico con l'indicazione delle categorie d'intervento previste per singole unità edilizie.
- Schede analitiche per singolo edificio e/o complessi di edifici con normativa degli interventi ammessi.
- Disciplina tecnica della presentazione delle autorizzazioni per gli interventi.
- Modulistica tecnica per la presentazione delle domande.
- Norme tecniche di attuazione

Prestazioni professionali e determinazione degli onorari delle spese e delle consulenze specialistiche.

Le prestazioni professionali e la relativa determinazione degli onorari e dei costi può computarsi, sulla base dei contenuti del Piano di restauro testè delineati, applicando le tariffe professionali a vacazione attualmente vigenti.

Fase I e II – CONOSCENZE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO: le prestazioni professionali per questa fase possono riassumersi:

- Ricerche archivistiche e bibliografiche
- Raccolta del materiale cartografico ed iconografico storico e recente (mappe, catasti, disegni e stampe, rilievi, fotografie antiche e recenti ecc.)
- Ricognizioni in situ
- Rilievi e restituzioni
- Redazione degli elaborati (cartografie tematiche, schede d'ambito e per singoli edifici)
- Elaborazione delle casistiche di degrado ambientale ed antropico
- Elaborazione delle schede d'ambito e per singoli edifici.

Si ritiene, in termini indicativi, che per esperire le sunnominate prestazioni professionali possano essere impiegate n.ro 800 ore lavorative di cui 300 ore a tariffa professionale a vacanza di euro **56,81** orarie per complessivi **euro 17.043,00**; 250 ore a euro **37,96** per aiuto laureato per complessivi **euro 9.490,00**; 250 ore a euro **28,41** per aiuto di concetto per complessivi **euro 7.102,50**.

Totale **euro 33.635,50**.

Fase III – Progetto: le prestazioni professionali per questa fase possono riassumersi:

- Redazione del protocollo generale progettuale
- Redazione di protocolli progettuali per singoli edifici.
- Redazione degli elaborati grafici (tavole d'ambito, schede analitiche ecc.).
- Redazione di un capitolato prestazionale delle opere e dei materiali.
- Redazione di un prontuario tecnico-operativo di azioni di restauro e conservazione.
- Redazione di un abaco delle tinte ammesse all'utilizzo.
- Redazione delle norme tecniche di attuazione
- Redazione della modulistica tecnica per le domande di autorizzazione agli interventi.

Si ritiene, in termini indicativi, che per esperire le sunnominate prestazioni professionali possano essere impiegate n.ro 700 ore lavorative di cui 250 ore a tariffa professionale a vacanza di **euro 56,81** orarie per complessivi **euro 14.202,50**; 250 ore a euro **37,96** per aiuto laureato per complessivi **euro 9.490,00**; 200 ore a euro **28,41** per aiuto di concetto per complessivi **euro 7.102,50**.

Totale **euro 30.795,00**.

Totale complessivo della prestazione professionale al netto di C.N.P.A.I.A e Iva
euro 64.430,50.

Rimborso delle spese sostenute per viaggi, soggiorni, vitto, riproduzioni, reperimento di materiale cartografico e catastale, copie degli elaborati su carta e

su supporto magnetico ecc. in percentuale del 20% sul totale dell'onorario per complessivi **euro 12.886,10.**

Consulenze e prestazioni specialistiche:

- Consulenza specialistica di esperti in restauro monumentale.
- Consulenza specialistica di un esperto in diritto urbanistico e dei beni culturali.
- Piano delle campionature ed esami fisico-chimici per lo studio dei materiali da costruzione in ordine alla loro costituzione e stato di conservazione.
- Consulenza specialistica di operatori del restauro architettonico e monumentale.

Nel complesso si ritiene di dover indicare la somma di **euro 15.000,00** per le sunnominate consulenze specialistiche.

Riepilogo degli onorari e delle spese

Onorari per prestazioni professionali e consulenze specialistiche: **euro 79.430,50.**

C.N.P.A.I.A 2%: **euro 1.588,61.**

Iva 20%: **euro 16.203,82.**

Spese: **euro 12.886,10.**

SOMMANO EURO 110.109,03.

e presenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, assieme al complesso delle tavole e degli altri documenti allegati, è parte integrante del PIANO PER IL RESTAURO E PER IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO del comune di Genzano di Roma, di seguito denominato PIANO PER IL RESTAURO.

I contenuti scientifici e tecnico-normativi del PIANO PER IL RESTAURO costituiscono approfondimento disciplinare specifico del vigente Piano Regolatore Generale comunale nonché del Regolamento Edilizio comunale vigenti. In caso di discordanza prevalgono le previsioni del PIANO PER IL RESTAURO e le presenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. Con riguardo alla materia di competenza e di cui all'art.

1.1., il PIANO PER IL RESTAURO è stato compilato in conformità agli indirizzi e prescrizioni di carattere generale e particolare degli strumenti urbanistici territoriali con specifica valenza paesaggistica approvati, adottati e/o in corso di approvazione (Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, Piano territoriale dell'ente Parco dei Castelli Romani).

Le presenti norme si applicano secondo le modalità di cui ai successivi punti.

- PARTE PRIMA -

1.1 CONTENUTI E SCOPI DEL PIANO PER IL RESTAURO

Il PIANO PER IL RESTAURO è diretto ad orientare e disciplinare - attraverso norme di carattere prescrittivo e indicativo formulate in ragione di molteplici livelli di approfondimento - il complesso delle attività che si compiono sulle quinte degli edifici - o sulle superfici esterne di altre categorie di beni pubblici e/o privati – di seguito denominati ALTRE CATEGORIE DI BENI - che possiedano un interesse storico-documentale, architettonico-stilistico o ornamentale-scultoreo (muri di cinta; ruderi e/o relitti di strutture edilizie che interessino l'archeologia antica e medievale nonché quella moderna fino tutto il XIX compreso; fontane e/o mostre d'acqua; memorie ai Caduti nelle Guerre o riguardanti qualsiasi altro evento storico e/o persona fisica - ricadenti all'interno dell'insediamento storico ed indipendentemente dalla tipologia dei soggetti proprietari - secondo criteri d'individuazione di cui ai successivi articoli - dirette a modificarne la consistenza materiale e l'aspetto formale. Lo scopo è di promuovere, nel tempo, un'attività progettuale ed operativa sulle

quinte degli edifici dell'insediamento storico, ispirata alla cultura del restauro - nelle sue molteplici accezioni teoriche ed operative - con speciale attenzione alle necessità della conservazione, al fine di salvaguardare le quinte edificate denotate da peculiari valori di testimonianza storica e culturale, quanto a caratteri materiali e formali individuati o concorrenti a definire ambiti di paesaggio della città particolarmente significativi e rappresentativi della sua identità culturale, storica ed urbana. Tali tipologie di quinte di edifici sono classificate alla tav. n. 3 "Sintesi del Patrimonio Culturale Comunale" sez. A (CONOSCENZE E STATO DI FATTO).

Sono tenuti al rispetto delle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO nonché delle presenti norme tutti i soggetti pubblici e privati – nonché i soggetti professionali titolari degli incarichi di progettazione e Direzione Lavori - che, a diverso titolo, sono autorizzati alle opere di cui agli articoli successivi.

1.1.1 Materie di competenza normativa del PIANO PER IL RESTAURO

Il PIANO PER IL RESTAURO fornisce norme di carattere prescrittivo e indicativo dirette a regolamentare gli interventi edilizi che si compiono sulle quinte degli edifici con riguardo alle superfici architettoniche esterne - intonacate e tinteggiate, in stucco e/o in materiale lapideo o di altra natura (cortina laterizia, ceramica ecc.) - come meglio specificato ai successivi articoli delle presenti NTA.

Con riguardo alle quinte degli edifici appartenenti agli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO e/o al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE, il PIANO PER IL RESTAURO - ad integrazione ed approfondimento delle normative stabilite dal PRG e dal R.E. comunali vigenti - fornisce norme dirette a disciplinare gli interventi edilizi su elementi di qualunque tipologia incorporati e/o

addossati alle quinte degli edifici ed eventualmente estranee al palinsesto architettonico e stilistico delle medesime, prescrivendone anche le caratteristiche materiali, formali e regolamentandone la collocazione ovvero vietandola dove ritenuto opportuno.

1.1.2 Elementi incorporati alle quinte edificate

Per elementi incorporati alle quinte edificate si intendono:

- *complementi di fabbrica quali manti di copertura, gronde, discendenti e camini;*
- *infissi e serramenti di qualunque tipologia e natura (porte, finestre, ringhiere, grate, roste, cancelli ecc.);*
- *elementi in ferro di qualunque tipologia ed aventi valore storico documentale (piastre di capochiave appartenenti ad interventi di consolidamento effettuati prima del 1945; chiodi, perni e staffe ed altri complementi funzionali degli impianti di pubblica illuminazione precedenti il 1945.*

1.1.3 Elementi di tipo tecnologico e commerciale addossati alle quinte edificate

Per elementi addossati alle quinte edificate si intendono:

- *Impianti tecnologici addossati alle quinte degli edifici di qualunque tipologia e natura: cavi elettrici di utenze pubbliche e private comprese le relative scatole ed apparecchiature accessorie come citofoni, videocitofoni, campanelli ecc; utenze dell'acqua e del gas quali tubazioni e scatole dei contatori; fili del telefono comprese le apparecchiature accessorie; corpi illuminanti appartenenti ad utenze pubbliche e private; impianti tecnici di allarme, di condizionamento e similari; impianti tv analogici e digitali con relative antenne a parabola; impianti per la produzione di energia solare; canne fumarie e torrini esalatori e quanto altro non compreso nell'elenco ma che tuttavia interferisca con l'integrità materiale e formale delle quinte edificate;*
- *Oggettistica legata a funzioni terziarie di tipo commerciale e libero professionali di qualunque tipologia e natura: vetrine; insegne, targhe, tende parasole e qualunque altro elemento analogo destinato ad essere soprammesso alle quinte degli edifici;*

1.1.4 Complesso degli elaborati grafici che compongono il PIANO PER IL RESTAURO

I contenuti del PIANO PER IL RESTAURO sono articolati in una Relazione Tecnica Generale ed in due sezioni ai cui elaborati le presenti norme faranno riferimento volta per volta. L'elenco e la denominazione degli elaborati costituenti il PIANO PER IL RESTAURO è di seguito specificato:

- RELAZIONE TECNICA GENERALE

SEZIONE A: CONOSCENZE E STATO DI FATTO

- TAV. 1. SINTESI DELLA CONSISTENZA EDILIZIA AL TEMPO DEL CATASTO PIO-GREGORIANO (1828) E DELLE SUCCESSIVE ESPANSIONI FINO AL 193 - RAPP. 1:1000.
- TAV. 2. SINTESI DEGLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO URBANO STORICO - RAPP.1:1000.
- TAV. 3. SINTESI DEL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE - RAPP. 1:1000.
- TAV. 4. SINTESI DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI DEGLI INTONACI - RAPP. 1:1000.
- TAV. 5. SINTESI DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI DEI TINTEGGI - RAPP. 1:1000.
- TAV. 6. SCHEDE ANALITICHE - CAMPIONATURE TEMATICHE DEGLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO URBANO STORICO – QUINTE EDILIZIE PROSPICIENTI LE PUBBLICHE VIE - RAPP. 1:1000 E F.S.
- TAV. 7a. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA BRUNO ANNARUMI - FIANCATA EST - RAPP. 1:100.
- TAV. 7b. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA BRUNO ANNARUMI - FIANCATA OVEST - RAPP. 1:100.
- TAV. 8. RILIEVO DELLO STATO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA GUIDOBALDI - RAPP. 1:100.
- TAV. 9a. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA MARCO MOSCATO - FIANCATA SUD - RAPP. 1:100.
- TAV. 9b. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA MARCO MOSCATO - FIANCATA NORD - RAPP. 1:100.
- TAV. 10a. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA ITALO BELARDI - FIANCATA NORD - RAPP. 1:100.
- TAV. 10b. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA ITALO BELARDI - FIANCATA SUD - RAPP. 1:100.
- TAV. 11a. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA BRUNO BUOZZI - FIANCATA NORD - RAPP. 1:100.

- TAV. 12. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI CORSO GRAMSCI E CORSO DON MINZONI - FIANCATA NORD - RAPP. 1:100.
 - TAV. 13. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA SEBASTIANO SILVESTRI - FIANCATA EST - RAPP. 1:100.
 - TAV. 14. SCHEDE ANALITICHE DI RILEVAMENTO TIPO DEI FRONTI EDILIZI - RAPP. 1:100.
 - TAV. 15. SCHEDA ANALITICA DI RILEVAMENTO ARCHITETTONICO E DELLO STATO DI FATTO DI UN EDIFICIO MONUMENTALE - LE EX CARCERI BARONALI (EX ART. 10 COMMA 3 LETT. A, D.LGS. 42/2004) (1732) - RAPP. 1:50.
 - TAV. 15a. SCHEDA ANALITICA DELLA MAPPATURA DEL DEGRADO DELLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE DI UN EDIFICIO MONUMENTALE LE EX CARCERI BARONALI (EX ART. 10 COMMA 3 LETT. A, D.LGS. 42/2004) (1732) - RAPP. 1:50.
 - TAV. 16. CLASSIFICAZIONE DEL DEGRADO AMBIENTALE ED ANTROPICO
- SEZIONE B: PROGETTO**
- TAV. 0. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - TAV. 0a. CARTELLA COLORI.
 - TAV. 1. SINTESI DELLE CATEGORIE DI RESTAURO AMMESSE - RAPP. 1:1000.
 - TAV. 2. SINTESI DEGLI INTERVENTI DI FINITURA AMMESSI - RAPP. 1:1000.
 - TAV. 3a. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI – FIANCATA OVEST DI VIA BRUNO ANNARUMI - RAPP. 1:100.
 - TAV. 3b. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI – FIANCATA EST DI VIA BRUNO ANNARUMI - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
 - TAV. 4. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA SUD DI VIA GUIDOBALDI -. RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
 - TAV. 5a. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA SUD DI VIA MARCO MOSCATO - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
 - TAV. 5b. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI – FIANCATA NORD DI VIA MARCO MOSCATO - RAPP. 1:100...-(SCHEDE ANALITICHE).
 - TAV. 6a. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA NORD DI VIA ITALO BELARDI - RAPP. 1:100...-(SCHEDE ANALITICHE).
 - TAV. 6b. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA SUD DI VIA ITALO BELARDI - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
 - TAV. 7a. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA SUD DI VIA BRUNO BUOZZI - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
 - TAV. 8. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA NORD DI

- CORSO ANTONIO GRAMSCI E DON VINCENZO MINZONI - RAPP. 1:100
- (SCHEDE ANALITICHE).
- TAV. 9. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA EST DI VIA SEBASTIANO SILVESTRI - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
 - TAV 10. MODELLO GENERALE INDICATIVO PER LA RIMOZIONE DEGLI ELEMENTI COMMERCIALI ADDOSSATI - CORSO A. GRAMSCI E DON V. MINZONI, FIANCATA NORD - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
 - TAV 10a. PREFIGURAZIONE PROGETTUALE - RAPP. 1:100.
 - TAV. 11. SCHEDE ANALITICHE TIPO DI RESTAURO DEI FRONTI EDIFICATI - RAPP. 1:100.
 - TAV. 12. PROGETTO DI RESTAURO DI UN EDIFICIO MONUMENTALE... ..LE EX CARCERI BARONALI (ART. 10 COMMA 3 LETT. A, D.LGS. 42/2004) EX CARCERI BARONALI - RAPP. 1:50.
 - TAV.13. REPERTORIO INDICATIVO DEI TRATTAMENTI AMMESSI SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE.

1.2 QUINTE DI EDIFICI SOGGETTE ALLE PREVISIONI DEL PIANO PER IL RESTAURO: GENERALITÀ

Sono assoggettate alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO e alle presenti norme - secondo diverse modalità di approfondimento normativo, in relazione ai valori riscontrati in sede di analisi delle conoscenze e dello stato di fatto e di cui agli elaborati della Sezione A del PIANO PER IL RESTAURO - le quinte degli edifici che prospettano su vie e piazze pubbliche o che comunque siano esposte alla pubblica vista - anche se prospettanti all'interno di cortili chiusi al pubblico transito - individuate secondo i criteri di cui ai successivi articoli. Per quanto non specificato nel titolo del presente articolo, sono altresì assoggettate alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO le superfici esterne di ALTRE CATEGORIE DI BENI di cui alla definizione dell'art. 1.1. delle presenti norme.

1.2.1 Quinte di edifici pubblici e privati ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO

Le quinte degli edifici ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono individuate alla tav. n. 2 sez. A. Gli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO

URBANO STORICO comprendono gli edifici ricadenti all'interno della zona A di centro storico; gli ambiti secondari comprendono edifici ricadenti nella zona B - aree edificate e di completamento - del PRG comunale vigente. Il perimetro degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO dovrà essere adeguato qualora, in futuro, la zona A di centro storico dovesse essere ampliata in seguito a varianti parziali o generali del PRG. In tal caso gli edifici ricompresi nel nuovo perimetro di zona A di centro storico, saranno automaticamente accorpati al perimetro dell'AMBITO OMOGENEO PRINCIPALE DI PAESAGGIO URBANO STORICO ritenuto più congruo per contiguità spaziale, caratteri di identità morfotipologica e per consequenzialità nello sviluppo edilizio storico, con provvedimento emanato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, senza che tale modifica debba ritenersi una variante del PIANO PER IL RESTAURO. All'anzidetto provvedimento verrà data la forma di pubblicità ritenuta più idonea.

1.2.2 Quinte di edifici privati esterne agli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO, e appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE

Sono assoggettate alle norme del PIANO PER IL RESTAURO le quinte degli edifici nonché le superfici di ALTRE CATEGORIE DI BENI esterne agli ambiti di cui al precedente articolo 1.2.1 ma che sono classificate come appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE secondo quanto disposto dalla tav. n. 3 Sez. A "SINTESI DEL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE". È facoltà del sindaco, ovvero del dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale - che vi provvedono autonomamente o dietro segnalazione di privati cittadini, enti morali, associazioni, fondazioni e ogni altro soggetto privato non a scopo di lucro - di attribuire o variare - mediante

ordinanza sindacale ovvero altro diverso provvedimento amministrativo - l'interesse culturale - secondo le classificazioni di cui all'anzidetta tav. n. 3 Sez. A e previa verifica nel merito - a quinte di edifici o parti di esse e ad ALTRE CATEGORIE DI BENI, ricadenti all'interno del territorio comunale ed indipendentemente dalla loro localizzazione. Qualora la Direzione Regionale dei Beni Culturali del Lazio dovesse dichiarare l'interesse storico-artistico di edifici o di ALTRE CATEGORIE DI BENI ricadenti all'interno del territorio comunale o di altre categorie di beni suscettibili d'interventi di restauro delle superfici esterne - di tipo architettonico-stilistico, ornamentale e/o scultoreo - il sindaco ovvero il dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale provvederanno ad aggiornare il PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE, anche mediante affissione pubblica di apposito elenco secondo le forme di pubblicità ritenute più idonee, assoggettando le quinte dei predetti edifici o le superfici dei predetti beni alle presenti norme.

1.2.3 Altre tipologie di quinte di edifici soggette alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO.

Al di fuori delle quinte degli edifici di cui agli articoli precedenti, sono altresì soggette alla previsioni del PIANO PER IL RESTAURO - secondo le norme di carattere generale e particolare e di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 - le quinte di edifici che - indipendentemente dalla localizzazione all'interno del territorio comunale - siano stati edificati PRECEDENTEMENTE IL 1945 - circostanza accertata mediante dichiarazione asseverata a cura degli aventi diritto (proprietari, possessori, detentori degli immobili oggetto degli interventi, ovvero tecnici abilitati), allegata alle istanze relative agli interventi di cui all'art. 1.1.1. - o che, indipendentemente dalla cronologia di

edificazione, presentino le superfici architettoniche esterne interamente o prevalentemente intonacate e tinteggiate

1.2.4 Quinte di edifici ricadenti all'interno di ambiti normativi stabiliti da Piani territoriali e comprensoriali di tipo paesaggistico.

Rientrano nella normativa del PIANO PER IL RESTAURO anche le quinte di edifici che, qualora non compresi nei criteri di classificazione di cui agli articoli precedenti, sono però soggetti a normative di carattere generale e particolare stabilite da Piani comprensoriali e territoriali di tipo paesaggistico vigenti al momento della presentazione delle istanze di cui all'art. 1.1.1 delle presenti norme.

1.2.5 Ambito di validità della "CARTELLA COLORI".

Con riguardo alla determinazione cromatica, delle tinteggiature, delle velature, delle stabiliture, di cui all'art. 2.3 delle presenti norme, la tav. n. 0a "CARTELLA COLORI" possiede validità prescrittiva per l'intero territorio comunale con riguardo alle quinte edificate che rientrano nell'ambito di competenza normativa del PIANO PER IL RESTAURO e di cui agli articoli precedenti.

1.3 CATEGORIE D'INTERVENTO NORMATE DAL PIANO PER IL RESTAURO, CORRISPONDENZE CON IL PRG E IL R.E. COMUNALI: GENERALITÀ.

Per le quinte edificate ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO e di cui agli articoli precedenti, valgono le categorie di intervento e le prescrizioni generali e particolari stabilite dalle presenti norme e di cui ai successivi articoli. Le categorie di intervento ed i relativi contenuti operativi - generali e di dettaglio - stabiliti dalle presenti norme, devono intendersi come un approfondimento tematico e specifico di quanto stabilito dalle NTA del PRG comunale, dal Regolamento

Edilizio vigenti e da Piani territoriali e comprensoriali di tipo paesaggistico. Le categorie di intervento previste dal vigente PRG comunale dirette ad incidere sulla consistenza materiale e formale delle quinte edificate ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO, sono soggette ai limiti e specificazioni di cui agli articoli che seguono.

1.3.1 Manutenzione Ordinaria (MO)

Con riguardo alle quinte edilizie ricadenti negli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO o facenti parte del PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE, come classificato alla tav. n. 3 sez. A, NON sono da intendersi come opere di MANUTENZIONE ORDINARIA quelle dirette al rifacimento parziale o integrale delle superfici architettoniche esterne, quanto ad intonaci, inserti lapidei ed in stucco, tinteggi e quanto altro componga l'architettura delle quinte edificate ed anche se non comportanti “...*modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie*”. NON sono altresì da intendersi come opere di MANUTENZIONE ORDINARIA quelle dirette alla “...*ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti*...”. Tali categorie di opere sono disciplinate dalla presente normativa con riguardo agli edifici ricadenti nelle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO. È ammessa la pulitura delle superfici intonacate qualora essa non rechi pregiudizio alla loro conservazione materiale e non induca alterazioni nella percezione unitaria del fronte edificato.

1.3.2 Manutenzione Straordinaria (MS)

Con riguardo alle quinte edificate ricadenti negli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO facenti parte del PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE, come classificato alla tav. n. 3 sez. A, NON sono da intendersi come opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA quelle dirette “...al rifacimento totale di intonaci esterni (...) delle tinteggiature (...) con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte”. NON sono altresì da intendersi opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA quelle relative alla “...chiusura, apertura o modificazione di porte esterne o finestre...”. Le anzidette categorie di opere sono disciplinate dalla presenti norme che ne stabiliscono limiti e prescrizioni. Sono pertanto da considerarsi come opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA le seguenti:

- *conservazione, ovvero manutenzione (pulitura, protezione, tinteggiatura), ovvero sostituzione parziale e/o integrale (qualora ne ricorrano gli estremi secondo quanto disposto dalle presenti norme) di infissi di qualsiasi natura e tipologia materiale e formale (finestre, porte d'ingresso, sopra-luce grate, cancelli ecc.);*

- *rimozione, ovvero montaggio e/o nuova disposizione di elementi tecnologici pubblici e/o privati addossati alle facciate quali: cavi di qualsiasi natura e tipologia (utenze elettriche, telefoniche, digitali, televisive ecc.) tubazioni e cassette (gas; acqua; elettricità; telefonia ecc.); elementi tecnologici di qualsiasi natura e tipologia (impianti di condizionamento; antenne televisive; impianti di allarmi; corpi illuminanti ecc.);*

- *rimozione ovvero sostituzione, ovvero nuova collocazione di oggettistica legata alle funzioni terziarie di qualsiasi natura e tipologia (commercio e/o attività libero professionali o ad esse assimilabili) quali: insegne, targhe, tende parasole, vetrine e ogni altro elemento destinato ad essere addossato alle quinte degli edifici e destinato a modificarne l'aspetto formale.*

1.3.3 Restauro Scientifico (RE) e Risanamento Conservativo (RiC)

Per le opere che incidono tanto parzialmente che integralmente sulla consistenza materiale e formale delle quinte edificate ricadenti negli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO e di cui all'art. 1.2.1 e salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, possiedono validità generale e particolare le categorie d'intervento del RESTAURO SCIENTIFICO e del RISANAMENTO CONSERVATIVO previste dal vigente PRG comunale, purchè conformi alle categorie progettuali sintetiche d'intervento stabilite dal PIANO PER IL RESTAURO, di cui all'art. 2.3 e ss. e alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 delle presenti norme e ad eventuali prescrizioni appositamente emanate per i singoli casi di specie dall'ufficio tecnico comunale, secondo quanto stabilito agli artt. 1.5, 4.2 e 4.3 delle presenti norme.

Nel dettaglio e salvo quanto espressamente previsto per tipologie omogenee di quinte edilizie e di cui agli articoli successivi, le opere ricadenti nell'ambito delle predette categorie d'intervento sono:

- *conservazione integrale e/o parziale delle superfici architettoniche esterne di qualsiasi tipologia materiale (intonaci, inserti in stucco e lapidei, tinteggi, rivestimenti lapidei, cortine laterizie, tessere ceramiche ecc.);*
- *reintegrazione integrale e/o parziale delle superfici architettoniche esterne di qualsiasi tipologia materiale (intonaci, inserti in stucco e lapidei, tinteggi, rivestimenti lapidei, cortine laterizie, tessere ceramiche ecc.);*
- *rimozione parziale e/o integrale delle superfici architettoniche esterne di qualsiasi tipologia materiale (intonaci, inserti in stucco e lapidei, tinteggi, rivestimenti lapidei, cortine laterizie, tessere ceramiche ecc.) e relativo rifacimento delle medesime;*

- ripristino di intonaci e tinteggi non più esistenti o di palinsesti architettonico-stilistici manomessi e/o distrutti;

- reintegrazione architettonica delle quinte edilizie;

1.4 CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE E FATTISPECIE AMMINISTRATIVE: GENERALITÀ

Le categorie d'intervento ammesse sulle quinte degli edifici soggette alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO discendono da quelle previste dal vigente PRG comunale, secondo le corrispondenze e le limitazioni di cui agli articoli precedenti. Le finalità nonché i contenuti operativi - generali e particolari - delle anzidette categorie d'intervento sono disciplinate dalle presenti norme e si applicano alle quinte degli edifici ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO secondo le modalità illustrate agli articoli successivi. Le fattispecie amministrative relative all'esecuzione delle opere sono stabilite in relazione ai valori di trasmissione culturale delle quinte edificate nonché di altre categorie di Beni, così come individuati alla tav. n. 3 Sez. A "SINTESI DEL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE" o come individuati ai sensi degli artt. 1.1 e 1.2.2.

1.4.1 Quinte di edifici, appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE NAZIONALE (ex artt. 10 commi 1, 3 lett. a, 4 lett. f, g; 11 comma 1 lett. a; 12 comma 1 del d. Lgs. n° 42/2004)

Si tratta di quinte di edifici, o parti di esse, soggette all'esercizio della tutela diretta statale prevista dal D.lgs. n° 42/2004, o analogo provvedimento di altra legislazione previgente al momento della presentazione delle istanze. Per questa tipologia di quinte edificate, le uniche categorie d'intervento ammesse - anche quando si tratti di

tipologie ricadenti nell'ambito della MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA e di cui agli artt. 1.3.1 e 1.3.2 delle presenti norme - sono quelle del RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RiC) come definite dai vigenti PRG e R.E. comunali, purché conformi alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 e alle categorie progettuali sintetiche d'intervento previste dal PIANO PER IL RESTAURO e di cui alla tav. n. 1 sez. B - SINTESI DEGLI INTERVENTI DI RESTAURO - come dettagliate all'art. 2.3 e ss.

L'esecuzione delle opere - indipendentemente che si compiano su quinte dell'edificio ritenute principali o secondarie in ordine a fattori di carattere architettonico-stilistico - è subordinata al rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, così come disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica e come normato dai PRG e R.E. comunali vigenti al momento dell'intervento e come integrato e precisato dalle presenti norme. La modalità di presentazione, la tipologia, nonché i contenuti degli elaborati progettuali da allegare alle istanze dirette ad ottenere il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, sono descritti all'art. 1.5 e ss. delle presenti norme. Il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE - indipendentemente dalla natura del soggetto proponente l'intervento (pubblico e/o privato) - è subordinato all'acquisizione delle autorizzazioni rilasciate dalla soprintendenza territoriale competente per materia (ex art. 21, D.lgs. n. 42/2004). È ammissibile il ricorso alla procedura di assoluta urgenza, di cui all'art. 27 del D.lgs n. 42/2004 con il vincolo della ripetizione contestuale della procedura amministrativa mediante presentazione della relativa istanza al dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale. È disposto il divieto di intervenire parzialmente sulle quinte edificate di cui al presente articolo che facciano parte di un unico edificio. A tal riguardo il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE è subordinato alla presentazione

di un progetto di intervento unitario da attuarsi contestualmente sull'intero complesso di quinte edificate componenti l'edificio.

1.4.2 Edifici pubblici (o d'interesse pubblico) di interesse culturale (ex art. 10 comma 1, art. 12 comma 1 o analogo provvedimento di altra legislazione previgente al momento dell'intervento)

Qualora al momento della presentazione delle istanze relative ad interventi non siano state espletate le procedure per la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 comma 2 del D.lgs. n. 42/2004 o di altro analogo provvedimento vigente, le quinte degli edifici di cui al presente articolo devono ritenersi assimilati a quelle dell'art. precedente, valendo per esse la medesima normativa. Nel caso che sia stata espletata la verifica dell'interesse culturale di cui sopra con esito negativo, tale tipologia di edifici deve ritenersi automaticamente classificata come appartenente alla categoria degli "Edifici di notevole interesse storico-architettonico, stilistico ed urbano" di cui alla tav. n. 3 Sez. A valendo per essi le medesime prescrizioni di cui al relativo art. 1.4.4.

1.4.3 Beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela: portali ed altri ornamenti sulle facciate quali stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni ecc. (ex art. 11 comma 1, lett. a del D.Lgs. n. 42/2004 o analogo provvedimento di altra legislazione previgente al momento dell'intervento)

L'esecuzione di opere su tali categorie di beni è ammissibile in quanto facenti parte di un complesso organico di lavori da eseguirsi sulle quinte degli edifici cui appartengono. Tuttavia è ammesso l'intervento limitato a queste sole parti residue delle quinte, qualora l'avente titolo ne dimostri l'assoluta necessità in ordine a superiori motivi di conservazione. Con riguardo alle categorie d'intervento e alle

relative fattispecie amministrative, valgono le medesime norme di cui all'art. 1.4.2, con il vincolo che, indipendentemente dalla categoria d'intervento - RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RiC) - si devono ritenere validi i contenuti progettuali ed operativi della CONSERVAZIONE INTEGRALE di cui all'art. 2.3.2 delle presenti norme.

1.4.4 Quinte di edifici appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE

Salvo quanto disposto al successivo articolo, per questa tipologia di quinte edilizie le categorie d'intervento ammesse - qualora si tratti di opere di cui al punto 1.3.3 - sono quelle del RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RiC) come definite dai vigenti PRG e R.E. comunali, purché conformi alle categorie di restauro ammesse e alle tipologie delle finiture previste dal PIANO PER IL RESTAURO e di cui alle tavv. nn. 1 e 2 sez. B come dettagliate all'art. 2.3 e ss. delle presenti norme e alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2. Sono ammesse le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA, con i limiti e le prescrizioni di cui agli artt. 1.3.1 e 1.3.2 delle presenti norme.

L'esecuzione di opere soggette alle categorie d'intervento del RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RiC) che interessino le quinte principali degli edifici di cui al presente articolo - in ordine alla caratterizzazione architettonico-stilistico e con riguardo agli affacci principali sulle pubbliche vie - è subordinata al rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, così come disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica e come normato dai PRG e R.E. comunali vigenti al momento dell'intervento e come integrato e precisato dalle presenti norme. La modalità di presentazione, la tipologia

nonché i contenuti degli elaborati documentali e progettuali da allegare alle istanze dirette ad ottenere il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, sono descritti all'art. 1.5 e ss. delle presenti norme. Nel caso si tratti di opere che interessino quinte secondarie - laterali e/o prospettanti cortili interni e prive di alcuna caratterizzazione architettonica e stilistica e comunque non prospettanti le pubbliche vie principali, le medesime sono eseguibili mediante il ricorso alla procedura di DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di carattere generale e particolare di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 delle presenti norme e come regolamentato all'art. 1.5 e ss. delle presenti norme.

Sono ammesse le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA di cui all'art. 1.3.1 delle presenti norme e STRAORDINARIA, di cui all'art. 1.3.2. delle presenti norme e la loro esecuzione è subordinata al procedimento di DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, così come disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica e come normato dai PRG e R.E. comunali vigenti al momento dell'intervento e secondo le integrazioni previste dalle presenti norme.

1.4.5 Quinte di edifici privati di interesse culturale; quinte di edifici privati di interesse storico e/o urbano

Per questa tipologia di quinte edilizie, le categorie d'intervento ammesse sono quelle del RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, purchè conformi alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 delle presenti norme e alle categorie d'intervento previste dal PIANO PER IL RESTAURO e di cui alle tavv. n. 1 e 2 sez. B come dettagliate dalle presenti norme all'art.2.3 e ss. Sono ammesse le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA con i limiti e le prescrizioni di cui agli artt. 1.3.1 e

1.3.2. delle presenti norme. Indipendentemente dalla categoria dell'intervento, l'esecuzione delle opere è subordinata al procedimento di DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, così come disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica e come normato dai PRG e R.E. comunali vigenti al momento dell'intervento e secondo le integrazioni previste dalle presenti norme. Le modalità di presentazione, la tipologia nonché i contenuti progettuali degli elaborati da allegare alla D.I.A sono descritte all'art. 1.5. e ss. delle presenti norme.

1.4.2 Altre tipologie di quinte di edifici soggette alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO

Nel caso di quinte di edifici non ricomprese nelle anzidette fattispecie e di cui agli artt. 1.2.3 ed 1.2.4, le opere di cui all'art. 1.1.1 delle presenti norme possono essere eseguite indifferentemente mediante le categorie del RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ovvero della MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA purchè siano conformi alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 delle presenti norme. A meno delle opere di MANUTENZIONE ORDINARIA eseguibili in regime di comunicazione, l'esecuzione delle opere è subordinata al procedimento di DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, così come disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica e come normato dai PRG e R.E. comunali vigenti al momento dell'intervento e come regolamentato all'art. 1.5 e ss. delle presenti norme in ordine alla modalità di presentazione delle istanze, alla tipologia nonché ai contenuti progettuali da allegare alle istanze.

1.5 PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DIRETTE ALLE ESECUZIONE DELLE OPERE, TIPOLOGIA E CONTENUTI PROGETTUALI DEGLI ELABORATI: GENERALITÀ

Le fattispecie amministrative di cui agli articoli precedenti discendono da quelle previste e normate dal PRG e dal R.E. comunali vigenti al momento della presentazione delle istanze di cui al presente articolo, come regolamentate dalle disposizioni legislative statali e regionali. Gli interventi assoggettati al rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE - indipendentemente dalla denominazione della fattispecie amministrativa vigente al momento della presentazione delle istanze - e di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4 sono comunque subordinati ad autorizzazione rilasciata dal dirigente *pro tempore* dell'Ufficio Tecnico comunale. Con riguardo alla documentazione generale da allegare all'istanza valgono le norme stabilite dal PRG e dal R.E. vigenti alle quali si rinvia. Il complesso degli elaborati di progetto da allegare alle istanze nonché i contenuti tecnico-scientifici sono descritti agli articoli successivi. La procedura relativa alla presentazione delle istanze, alla loro verifica nonché alla determinazione delle decisioni nel merito, è la medesima prevista per il PERMESSO DI COSTRUIRE e la D.I.A., come normato dal PRG e R.E. comunali vigenti al momento della presentazione delle istanze. Indifferentemente dalla fattispecie amministrativa, ad ogni istanza relativa ad opere di cui alla presente normativa, deve essere allegata una scheda di valutazione sintetica dello stato di fatto della quinta edificata oggetto dell'intervento e redatta in conformità ai modelli contenuti nella tav. n. 14 Sez. A. Tale scheda sintetica di valutazione è diretta a rappresentare l'effettivo stato di fatto della quinta edificata oggetto dell'intervento con riguardo alle classificazioni operate dagli elaborati del PIANO PER IL RESTAURO - di cui alle tavv. nn. 4, 5 e 6 Sez. A anche mediante l'ausilio di un rilievo architettonico redatto in scala 1:100 - e, nel caso

di difformità, può costituire atto presupposto alla modifica della categoria d'intervento e della tipologia delle finiture nel caso si tratti di una quinta edificata soggetta a previsioni specifiche ai sensi delle tavv. nn. 1 e 2 Sez. B del PIANO PER IL RESTAURO. In quest'ultima eventualità l'istante, ovvero il progettista incaricato, è tenuto a fornire all'Ufficio Tecnico comunale un'esauriente quadro conoscitivo relativo alla situazione di fatto ed un relativo progetto di intervento - compilato secondo il protocollo previsto per le opere assoggettate al PERMESSO DI COSTRUIRE, motivando la richiesta di una nuova categoria di restauro e/o di tipologia di finitura ammessa, selezionate all'interno di quelle previste dal PIANO PER IL RESTAURO ovvero anche in difformità da queste, e fermo restando il rispetto delle prescrizioni di carattere generale e particolare di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 delle presenti norme.

1.5.1 Documentazione da allegare alle istanze

Per l'esecuzione di opere subordinate all'ottenimento del PERMESSO DI COSTRUIRE, la documentazione da allegare alle istanze deve comprendere:

- Relazione storico-documentale;
- Repertorio Fotografico;
- Relazione tecnica generale;
- Elaborato di progetto;

Per l'esecuzione di opere assoggettate a D.I.A. la documentazione da allegare alle istanze deve comprendere:

- Relazione storico-documentale;
- Repertorio Fotografico;
- Relazione tecnica generale;

- Elaborato di progetto nel caso si tratti di quinte edificate prospettanti le pubbliche vie.

I contenuti tecnico-scientifici nonché le modalità relative alla compilazione dell'anzidetta documentazione sono descritti agli articoli successivi.

1.5.2 Relazione storico-documentale

La Relazione Storico-Documentale deve illustrare con sufficienza compiutezza gli aspetti storici connessi con le principali fasi cronologico-edilizie della quinta oggetto dell'intervento - anche con riferimento all'intero corpo di fabbrica cui appartiene - dalla sua edificazione - presunta o documentalmente accertata - e fino al momento dell'intervento, allo scopo di evidenziarne le stratificazioni materiali, e quindi formali, del palinsesto architettonico-stilistico rispetto ad una ipotetica fase edilizia di origine. A tale riguardo si dovrà ricorrere all'ausilio di fonti documentali, bibliografiche e iconografiche (catasti storici, documentazione notarile, cartografie, rilievi e disegni, incisioni e stampe, fotografie ecc.) e ogni altra documentazione ritenuta utile al fine di rappresentare compiutamente la conoscenza storica della quinta oggetto dell'intervento. La relazione storica-documentale dovrà, in particolare evidenziare i seguenti aspetti:

- cronologia della fasi di edificazione,
- identificazione, qualora possibile, dell'autore del progetto e sintetico profilo storico-critico della sua opera;
- cronologia e descrizione delle fasi edilizie successive a quella di origine relative a modificazioni che hanno comportato modificazioni e/o manomissioni del palinsesto architettonico-stilistico della quinta, quali:

ristrutturazioni parziali e/o integrali; apertura e chiusura di vani di porte e finestre; aggiunta di elementi aggettanti quali pensiline, balconi, volumi tecnici, ecc.;

- cronologia e descrizione di eventuali interventi edilizi condotti sulle superfici architettoniche esterne (rimozione e rifacimento parziale e/o integrale di intonaci, tinteggi, stucchi, elementi lapidei, infissi e di qualsiasi altro elemento incorporato e/o soprammesso alla quinta che ne completi il testo architettonico-stilistico e materiale);

Alla relazione di cui al presente articolo dovrà essere allegata tutta la documentazione reperita quanto a documenti cartacei, catasti storici descrittivi e/o cartografici, cartografie storiche e comunque precedenti l'ultimo rilievo disponibile, stampe, incisioni, fotografie ecc.

1.5.3 Relazione tecnica generale

La Relazione Tecnica Generale è diretta ad illustrare compiutamente i caratteri materiali e formali - architettonico-stilistici – e lo stato di conservazione della quinta oggetto dell'intervento con riguardo allo stato di fatto, in quanto il risultato di una complessa vicenda storica di stratificazioni indotte dall'azione antropica ed ambientale. La Relazione, inoltre, deve dettagliatamente illustrare - con riguardo ai contenuti di analisi, progetto e di prescrizioni normative, il criterio metodologico ed i presupposti teorici che hanno ispirato il progetto d'intervento, descrivendone le azioni tecnico-operative previste e la tipologia dei materiali che si intendono utilizzare. La Relazione dovrà in particolare evidenziare i seguenti aspetti:

- descrizione - quando ne ricorrano i presupposti - dei caratteri formali del palinsesto architettonico-stilistico della quinta edificata, anche con riguardo al contesto storico-culturale in cui essa è stata concepita;
- descrizione della tipologia materiale e dello stato di conservazione delle superfici architettoniche, anche con riguardo ad una probabile cronologia di esecuzione, quanto ad intonaci o rivestimenti di altra natura (quali rivestimenti lapidei, cortine laterizie, tessere ceramiche ecc.) stucchi, tinteggi ed inserti lapidei o di altro materiale, anche mediante l'ausilio di preliminari saggi stratigrafici diretti a stabilire la caratterizzazione petrografica degli intonaci e la tipologia delle coloriture e di ogni altro elemento complementare e di finitura che concorra a definire la quinta oggetto dell'intervento in quanto testimonianza materiale e formale (manti di copertura, gronde, discendenti e camini; infissi e serramenti di qualunque tipologia e natura quali porte, finestre, ringhiere, grate, roste, cancelli; elementi in ferro di qualunque tipologia ed aventi evidente valore storico-documentale ecc.);
- stato di conservazione delle superfici architettoniche, di cui al precedente comma, con riguardo ad eventuali alterazioni/manomissioni materiali e formali dell'impalcato architettonico-stilistico con specificazione di cause e danni;
- stralci dalle normative del PIANO PER IL RESTAURO, del PRG e del R.E. comunali vigenti al momento della presentazione delle istanze nonché di eventuali Piani territoriali e/o comprensoriali a valenza paesistico-ambientale;

- descrizione degli aspetti concettuali e tecnico-operativi dell'intervento di restauro proposto - in ordine alle azioni previste di conservazione, rimozione, integrazione, rifacimento ecc. - anche con riferimento alla tipologia dei materiali che si intendono impiegare, con particolare riguardo alle malte da intonaco, ai tinteggi - qualora il caso specifico ne contempli reintegrazioni limitate, parziali, o integrali - alle tecniche ed ai materiali per il consolidamento di intonaci esistenti e di inserti lapidei e in stucco e ad ogni altro materiale ritenuto significativo dell'oggetto dell'intervento. Qualora si tratti di materiali confezionati fuori opera devono essere allegate alla Relazione Tecnica Generale le relative schede tecniche fornite dai produttori.

Qualora sulla quinta edificata oggetto dell'intervento dovessero essere localizzati elementi di particolare rilievo storico-documentale e/o architettonico-stilistico non esposti alla pubblica vista o non catalogati nella tav. n. 3 Sez. A “(ornamenti di qualunque genere e tipologia nonché cronologia; targhe; iscrizioni, graffiti; edicole; lapidi ecc.), sarà cura del compilatore della Relazione Tecnica darne puntualmente conto all'interno della Relazione Tecnica Generale, fornendo ogni elemento utile alla loro conoscenza, allo stato di conservazione e alla tipologia dell'intervento di restauro proposto.

1.5.4 Repertorio Fotografico

Il repertorio fotografico, mediante riprese d'insieme e di dettaglio, è diretto a fornire una rappresentazione esauriente della quinta oggetto dell'intervento sia nel contesto urbano in cui essa ricade, sia con riguardo alla specificità dei suoi valori formali -

architettonico-stilistici - e materiali relativi alle superfici architettoniche e ad ogni altro elemento incorporato e/o soprammesso alla quinta medesima. Il repertorio fotografico dovrà adeguatamente documentare - qualora ne ricorrano i presupposti - i caratteri architettonici e stilistici della quinta oggetto dell'intervento con particolare riferimento al loro stato di conservazione materiale e ad eventuali manomissioni indotte da interventi di rimozione, demolizione, rifacimento ecc. Il Repertorio Fotografico dovrà inoltre documentare esaurientemente lo stato di conservazione delle superfici architettoniche quanto ad intonaci - o altra tipologia di rivestimenti (lastre in materiale lapideo, cortine laterizie, tessere ceramiche) - tinteggi, inserti lapidei ed in stucco, ponendone in evidenza i fenomeni degenerativi dell'integrità materiale.

Nel dettaglio il repertorio Fotografico dovrà illustrare:

- il contesto dell'unità omogenea di paesaggio urbano storico con riguardo alla fiancata edilizia cui appartiene la quinta;
- il contesto urbano immediatamente contiguo alla quinta;
- l'unità della quinta fotografata, qualora possibile, frontalmente e di scorcio da ambo i lati;
- particolari architettonici, stilistici e aventi valore documentale, quali portali d'ingresso; inserti ornamentali in stucco e/o in materiale lapideo di finestre; cornici e cornicioni; infissi e serramenti in ferro e legno aventi valore storico-artistico e/o documentale; targhe; iscrizioni, lapidi; tabernacoli ed ogni altro elemento addossato alla quinta che possa ritenersi di valore storico-artistico e/o documentale;

- manomissioni dell'impalcato architettonico-stilistico dovute ad interventi antropici impropri (demolizione e/o rimozione di inserti a carattere ornamentale o meno; allargamento ovvero chiusura di vani di porte e finestre originari; aggiunta di balconi e pensiline ecc.)
- manomissioni materiali dovute a rifacimenti parziali o integrali, di intonaci e tinteggi mediante tecniche e materiali impropri;
- elementi addossati di carattere tecnologico e commerciale (art. 1.1.2);
- Infissi dei portoni d'ingresso situati a piani terra e comunque di ogni altra tipologia qualora realizzati in alluminio anodizzato o in altro materiale non congruente con il carattere storico-formale e materiale della quinta oggetto dell'intervento;

Il Repertorio Fotografico dovrà essere consegnato oltre che in formato cartaceo anche su supporto digitale (CD; DVD) secondo estensioni di tipo JPG o TIFF o altra estensione leggibile da software in uso presso l'Ufficio Tecnico comunale.

1.5.5 Elaborato di progetto degli interventi

L'elaborato di progetto è finalizzato ad illustrare lo stato di fatto della quinta oggetto dell'intervento mediante opportuni rilievi grafici, integrati da elaborazioni tematiche dirette a fornirne un esauriente quadro conoscitivo, strumentale all'elaborazione del progetto d'intervento. Il PIANO PER IL RESTAURO alle tavv. 15 e 15a della Sez. A e alla tav. 11 della Sez. B, fornisce un'esemplificazione relativa ad una possibile modalità di redazione di un rilievo architettonico allo stato di fatto e della elaborazione tematica della mappatura del degrado delle superfici architettoniche, nonché del relativo progetto degli interventi di un edificio di rilievo monumentale.

Nel dettaglio l'elaborato di progetto deve contenere:

- estratti del P.R.G. vigente, del Piano territoriale Paesistico e di altro eventuale Piano comprensoriale a valenza paesistico-ambientale con relativi stralci normativi, documentazione catastale (mappa in scala 1:1000) o 1:2000) e relativa indicazione della particella cui appartiene la quinta oggetto dell'intervento;
- nel caso la quinta oggetto dell'intervento ricada all'interno degli ambiti omogenei – principali e secondari - di paesaggio urbano storico o comunque sia classificata come appartenente al Patrimonio Culturale comunale - di cui alla tav. num 3 Sez. A - devono essere allegati anche gli stralci delle tavole del PIANO PER IL RESTAURO relativi all'ambito omogeneo di paesaggio urbano storico, al Patrimonio Culturale ed alle tavole di sintesi progettuale numm. 1 e 2 sez B con relativa individuazione della particella cui appartiene la quinta oggetto dell'intervento;
- rilievo architettonico e dello stato di fatto della quinta oggetto dell'intervento secondo scale di riduzione di 1:100 e/o 1:50. Nel caso si tratti di opere da condursi su beni di cui all'art. 1.4.3 delle presenti norme, l'anzidetto rilievo architettonico e dello stato di fatto deve eseguirsi secondo un rapporto minimo di riduzione di 1:20 e ad esso deve essere associato anche il rilievo della quinta -redatto in scala 1:100, cui l'anzidetto bene appartiene. Costituisce standard indicativo della qualità del rilievo architettonico e dello stato di fatto di una quinta interessata da opere assoggettate al rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, l'elaborato num. 15 Sez

A “*Scheda analitica di rilevamento architettonico e dello stato di fatto di un edificio monumentale, Le ex Carceri baronali*”;

- nel caso la quinta edificata oggetto dell'intervento sia stata interessata da evidenti manomissioni dell'impalcato architettonico stilistico (modifica delle aperture esistenti; aggiunta di balconi e pensiline; demolizione parziale e/o integrale, di cornici, cornicioni e di ogni altro elemento in stucco o in materiale lapideo significativo del disegno architettonico e stilistico della quinta edificata) al rilievo dello stato di fatto deve essere associato un rilievo della medesima quinta quale essa doveva presentarsi precedentemente alle anzidette manomissioni e cioè secondo un presunto stato di origine;

- rilievo tematico della mappatura del degrado delle superfici architettoniche della quinta oggetto dell'intervento redatto nelle scale 1:100 o 1:50, condotto tenendo conto delle patologie degenerative classificate alla tav. n. 13 Sez. A “*Classificazione del degrado ambientale ed antropico*” ed eventualmente integrate secondo quanto richiede il caso di specie. L'elaborato n. 15 Sez. A “*Scheda analitica della mappatura del degrado delle superfici architettoniche di un edificio monumentale - Le ex Carceri baronali*” fornisce un modello metodologico-scientifico e di rappresentazione iconografico-simbolica della tavola di rilievo tematico della mappatura del degrado delle superfici architettoniche;

- progetto delle azioni di restauro redatta su rilievo architettonico in scala 1:100 o 1:50. Tale elaborato deve rappresentare compiutamente il complesso delle azioni di restauro previste per la quinta oggetto dell'intervento nonché le tipologie dei materiali impiegati. In particolare deve essere evidenziato il complesso dei trattamenti previsti per le superfici

architettoniche secondo il repertorio indicativo di cui alla tav. 13 Sez. B “*Repertorio indicativo dei trattamenti ammessi sulle superfici architettoniche*”. Costituisce una guida metodologico-operativa per la compilazione del progetto di restauro l’elaborato num. Sez B del PIANO PER IL RESTAURO “*Progetto di restauro di un edificio monumentale le ex Carceri Baronal?*”.

1.5.6 Prescrizioni per la compilazione del progetto di restauro: obbligo di conformità alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO

Il progetto d’intervento di cui all’articolo precedente ultimo comma, deve essere redatto in conformità alle previsioni progettuali del PIANO PER IL RESTAURO contenute nelle tavv. 1 e 2 Sez. B “ e secondo le prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2.

Eventuali deroghe e/o modifiche potranno essere richieste dagli aventi titolo - secondo quanto disposto all’art. 1.5 delle presenti norme - o disposte direttamente dal sindaco, ovvero dal dirigente dell’Ufficio Tecnico comunale, secondo modalità di cui agli artt. delle presenti norme 4.1, .4.2.e 4.3.

1.6 COMPETENZE PROFESSIONALI RELATIVE ALLA PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

Le competenze professionali relative alla progettazione e Direzione Lavori degli interventi sulle quinte edilizie di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.4.4 delle presenti norme sono stabilite dalle normative statali vigenti al momento della presentazione delle istanze con le integrazioni di cui al presente articolo.

Tenuto conto dell’art. 52 del R.D. del 20 giugno 1925 che stabilisce come “*...le opere di edilizia civile che presentano rilevante carattere artistico ed il restauro e il ripristino degli edifici*

contemplati dalla legge 20 giugno 1909, n. 364, per l'antichità e le belle arti, sono di spettanza della professione di architetto; ma la parte tecnica ne può essere compiuta tanto dall'architetto quanto dall'ingegnere? e in relazione alla specificità del PIANO PER IL RESTAURO, le competenze professionali relative al titolo del presente articolo sono di seguito specificate:

- per gli interventi di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, e 1.4.4 delle presenti norme, la progettazione e la conduzione delle opere - indipendentemente dalla categoria dell'intervento - è di esclusiva pertinenza degli architetti e degli ingegneri, quest'ultimi solo nel caso siano in possesso di un titolo di specializzazione e/o Dottorato *post-lauream* in restauro dei monumenti o altro titolo equipollente, rilasciato da università italiane e straniere e/o da enti di formazione e ricerca statali o riconosciuti dallo Stato. La direzione dei lavori spetta agli architetti ed agli ingegneri. La sola compilazione degli atti amministrativi relativi alla presentazione delle istanze dirette ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire gli interventi, ovvero volte ad informare l'ufficio tecnico comunale dell'esecuzione di opere soggette a D.I.A., è di competenza di tutti i soggetti abilitati per legge a tale tipo di attività;

- per gli interventi su quinte edificate diverse da quelle del precedente comma la progettazione e la conduzione delle opere può essere riconosciuta anche ad altri soggetti professionali, diversi dagli architetti e dagli ingegneri, con l'obbligo di consulenza di questi ultimi riguardo alla progettazione dell'intervento e con riferimento alla determinazione dell'eventuale finitura cromatica - documentata mediante apposita relazione tecnica consulenziale da allegare agli elaborati progettuali datata, firmata e timbrata dal professionista.

- PARTE SECONDA -

2.1 Norme per gli interventi sulle quinte di edifici ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO o appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE: generalità

Le previsioni del PIANO PER IL RESTAURO si applicano secondo categorie progettuali sintetiche d'intervento di cui all'art. 2.2.3 e secondo prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2. Per le quinte degli edifici ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO e prospettanti le principali vie e piazze pubbliche, il PIANO PER IL RESTAURO fornisce i criteri di conoscenza preliminari alla formazione del progetto di restauro e stabilisce - secondo unità minime d'intervento individuate nel modo specificato all'articolo successivo delle presenti NTA - le relative categorie di restauro e le relative tipologie delle finiture ammesse e di cui alle tavv. nn. 1 e 2 Sez B e all'art. 2.3 e ss con il correlato protocollo delle azioni ammesse e di quelle escluse e di cui alla tav. n. 13 Sez. B. Per le quinte di edifici appartenenti agli AMBITI PRINCIPALI OMOGENEI DI PAESAGGIO URBANO STORICO, le previsioni del PIANO PER IL RESTAURO e di cui sopra, hanno valore cogente e vincolante, salvo che l'Ufficio Tecnico comunale disponga diversamente - secondo motivati provvedimenti - sulla base d'integrazioni conoscitive sullo stato di conservazione dei fronti edificati al momento della presentazione delle istanze d'intervento e secondo quanto stabilito agli artt. 1.5, 4.1, 4.2. e 4.3 delle presenti norme relativamente all'eventualità di deroghe e/o modifiche delle suddette previsioni anche in corso d'opera.

Per le quinte di edifici o parti di essi, appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE NAZIONALE, come classificato alla tav. n. 3 sez. A ed assoggettati dalle normative statali a specifici provvedimenti di tutela - ex art. 10 (commi 1, 3 lett. a, 4 lett. f, g);

art. 11 (comma 1, lett. a); art. 12 (comma 1) - le previsioni del PIANO PER IL RESTAURO hanno ugualmente valore cogente e vincolante, nel rispetto dell'esercizio delle funzioni riservate alle soprintendenze statali, e/o altri enti pubblici competenti per territorio e secondo le modalità specificate agli artt. seguenti.

2.1.1 Definizione delle unità minime di intervento

Gli interventi di cui agli artt. 1.1.1 e 1.3.3 delle presenti norme devono compiersi unitariamente sull'intera quinta architettonica definita come unità minima d'intervento. Per unità minima d'intervento, perciò, deve intendersi una quinta edilizia denotata da un unitario, compiuto e riconoscibile palinsesto architettonico perfettamente identificabile e distinguibile da quelli contigui. A tale riguardo non è sufficiente il titolo di proprietà per legittimare un intervento limitato ad una porzione di una quinta architettonica omogenea. Per le quinte di edifici ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO, le anzidette unità minime d'intervento sono indicate nella tavola n. 6 Sez. A. In ogni caso le unità minime d'intervento sono individuate in sede di presentazione delle istanze dirette ad eseguire le categorie di opere previste dalla presente normativa. A tale riguardo gli aventi titolo debbono presentare all'Ufficio Tecnico comunale idonea documentazione cartografica, iconografica e fotografica. L'ufficio tecnico comunale provvederà all'eventuale pronunciamento di merito nelle more di rilascio delle autorizzazioni, ovvero nel corso dei trenta giorni precedenti l'inizio delle opere.

2.2. INTERVENTI SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE: GENERALITÀ

Per il complesso delle quinte edilizie ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO, le opere di cui agli artt. 1.1.1, 1.3.1, 1.3.2 e 1.3.3 delle presenti norme devono ottemperare alle prescrizioni di carattere generale e particolare di cui agli articoli seguenti.

2.2.1 Prescrizioni generali da osservarsi per gli interventi sulle quinte edificate ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO

Per tutti i fronti degli edifici ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO, valgono le norme contenute nel presente articolo come integrate da specifiche istruzioni emanate dal competente Ufficio Tecnico comunale e salvo quanto diversamente disposto ai successivi articoli.

Sono preliminarmente vietate le seguenti categorie di opere e materiali:

- demolizione integrale e/o parziale di intonaci e tinteggiature di tipo tradizionale - indipendentemente dalla cronologia di esecuzione - senza che ne ricorrano i presupposti stabiliti dalle presenti norme e comunque senza la preventiva autorizzazione rilasciata dal competente Ufficio Tecnico comunale che vi provvede nelle more di adozione dei provvedimenti amministrativi diretti al rilascio delle autorizzazioni all'esecuzione delle opere - ovvero nei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori nel caso di opere assoggettate alla preventiva presentazione della D.I.A. - e nell'ambito della potestà di vigilanza sui lavori di cui all'art. delle presenti norme. Nel caso di facciate o parti di esse appartenenti al Patrimonio Culturale Nazionale, e di cui alla tav. 3 sez. A del PIANO PER IL

RESTAURO - il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;

- demolizione, rimozione e qualsiasi altro intervento diretto a manomettere elementi architettonici e stilistici a carattere ornamentale o meno situati sulle quinte di edifici e che siano esposti o meno alla pubblica vista e comunque senza la preventiva autorizzazione del competente Ufficio Tecnico comunale che vi provvede nelle more di adozione dei provvedimenti amministrativi diretti al rilascio delle autorizzazioni all'esecuzione delle opere - ovvero nei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori nel caso di opere assoggettate alla preventiva presentazione della D.I.A. - e nell'ambito della potestà di vigilanza sui lavori di cui all'art. 4.3. delle presenti norme. Nel caso di facciate o parti di esse appartenenti al Patrimonio Culturale Nazionale, e di cui alla tav. n. 3 sez. A, il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
- demolizione di porzioni di murature di facciata, anche limitate, senza il rilascio dell'autorizzazione del competente Ufficio Tecnico comunale;
- tinteggiature parziali di fronti edilizi unitari;
- utilizzo di tinteggi di tipo non tradizionale (pitture al quarzo, idropitture acriliche e/o lavabili, pitture a base di resine silossaniche, pitture minerali a base di silicati di potassio ecc.). Il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
- utilizzo di malte da intonaco premiscelate di tipo industriale a base cementizia sia per riprese d'intonaci di tipo tradizionale che per rifacimenti

- integrali. Il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
- sostituzione integrale e/o parziale di intonaci tradizionali con rivestimenti di altra tipologia (paramenti lapidei; cortine laterizie; tessere ceramiche ecc.). Il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
 - rimozione di targhe, iscrizioni, graffiti, edicole e ogni altro elemento soprammesso alle facciate ritenute, a giudizio insindacabile del sindaco ovvero del dirigente del VI settore, di significato storico-artistico-documentale e comunque qualora siano espressamente catalogate come appartenenti al patrimonio culturale comunale come classificato alla tav. n. 3 Sez A “SINTESI DEL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE”. Il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
 - rimozione di elementi in ferro, quali infissi, grate, chiodi, perni, staffe ecc. aventi evidente valore storico-documentale e comunque senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico comunale;
 - rimozione di infissi in legno e in ferro con relativo corredo di serramentaria di porte d'ingresso alle abitazioni o alle cantine aventi evidente valore storico documentale e comunque senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico comunale. Il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;

- collocazione di utenze tecnologiche private e/o pubbliche o di pubblico interesse di qualsiasi tipologia e consistenza sui fronti edificati appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE - di cui alla tav. n. 3 sez. A “SINTESI DEL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE” e agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4 - salvo i casi in cui se ne dimostri l’assoluta necessità e comunque - nel caso di utenze tecnologiche private - dietro autorizzazione rilasciata dal competente Ufficio Tecnico Comunale e senza che siano arrecati danni materiali e formali ai partiti architettonici e stilistici;

Sono obbligatorie le seguenti categorie di opere e tipologia di materiali:

- rimozione integrale di intonaci - o delle sole stabiliture nel caso siano state soprammesse ad intonaci originari tradizionali - nei casi in cui le malte utilizzate siano del tipo premiscelato industriale a base cementizia ed utilizzate su quinte di edifici ricadenti all’interno del patrimonio culturale comunale come catalogato alla tav. n. 3 sez. A o che siano stati costruiti ANTECEDENTEMENTE AL 1945 - e relativo rifacimento con intonaci di tipo tradizionale non cementizi a base di calce aerea e/ o idraulica;
- rimozione dei rivestimenti pellicolari al quarzo applicati su intonaci e tinteggi di tipo tradizionale;
- rimozione di infissi in alluminio anodizzato di qualunque colore situati su quinte di edifici ricadenti negli ambiti omogenei principali di paesaggio urbano storico o su quinte di edifici esterne agli anzidetti ambiti e appartenenti al patrimonio culturale comunale;

- rimozione di insegne commerciali al neon a parete piena e di tipo scatolare su tutte le quinte degli edifici appartenenti agli ambiti omogenei principali di paesaggio urbano storico;
- rimozione di rivestimenti di qualunque genere e tipologia addossati sulle quinte degli edifici (contropareti o zoccolature in pietra qualora si tratti di evidenti aggiunte estranee al palinsesto architettonico originario) o parti di esse, di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4;
- rimozione ovvero nuova collocazione di impianti tecnologici pubblici e/o privati di qualunque genere e tipologia addossati sulle quinte degli edifici, o parti di esse, di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4;
- rimozione di batterie esterne per impianti di condizionamento e di installazioni TV di tipo analogico e/o a parabola situati sulle quinte degli edifici prospettanti le vie e le piazze pubbliche degli ambiti omogenei principali e secondari di paesaggio urbano storico, o su quinte di edifici esterni agli anzidetti ambiti e appartenenti al patrimonio culturale comunale;
- utilizzo di malte per intonaco a base di calce aerea e/o idraulica, pozzolana e/o inerti silicei e carbonatici per la reintegrazione e/o il rifacimento integrale di superfici architettoniche appartenenti a quinte edificate ricadenti nell'ambito di competenza normativa del PIANO PER IL RESTAURO - salvo i casi espressamente previsti ai successivi commi del presente articolo;
- utilizzo di tinteggi a base di calce e terre naturali - salvo i casi espressamente previsti ai successivi commi del presente articolo - nelle gamme

cromatiche definite nell'allegato alle presenti norme denominato "CARTELLA COLORI", per la reintegrazione e/o il rifacimento integrale delle finiture delle superfici architettoniche appartenenti a tutte le quinte edificate ricadenti all'interno nell'ambito normativo del Piano per il Restauro e di cui agli artt. 1.2 e ss.

Sono consentite le seguenti categorie di opere e tipologie di materiali:

- rimozione limitata di intonaci e tinteggi tradizionali solo nei casi di degrado avanzato;
- utilizzo di malte di tipo premiscelato a base cementizia per la reintegrazione e/o il rifacimento di intonaci di quinte di edifici situati all'esterno degli ambiti omogenei principali di paesaggio urbano nei casi in cui essi siano stati previsti sin dall'origine della loro costruzione;
- reintegrazione o rifacimento dei tinteggi di tipo non tradizionale (quarzo plastico e minerali) nei casi essi siano stati previsti sin dall'origine della costruzione dell'edificio - e a condizione che il medesimo non ricada all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO o non sia situato in contesti di evidente valore panoramico e paesaggistico e comunque secondo le cromie previste dall'allegato alle presenti norme denominato "CARTELLA COLORI" e secondo le procedure di cui agli artt. 2.2 e 4.2 delle presenti norme;

Per le quinte edificate situate all'esterno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO o che non siano catalogati come appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE e di cui alla tav. n. 3 Sez A, quando si tratti di edifici la cui costruzione risalgia PRECEDENTEMENTE AL 1945 o

che, indipendentemente dalla cronologia di edificazione presentino le superfici architettoniche interamente o prevalentemente intonacate e tinteggiate, valgono interamente le norme di cui al presente articolo.

2.2.2 Prescrizioni particolari da osservarsi su intonaci di tipo tradizionale non pregiudicati da rivestimenti di nuove stabiliture e/o da rivestimenti plastici, acrilici e/o minerali

Le norme di cui al presente articolo si applicano indifferentemente a tutte le quinte edificate ricadente nell'ambito di competenza normativa del PIANO PER IL RESTAURO di cui all'art. 1.2 e ss. Purchè conformi al titolo del presente articolo.

Gli interventi di restauro devono garantire la salvaguardia in *loco* degli intonaci tradizionali e di ogni inserto in stucco ed in materiale lapideo che possieda caratteri di peculiare valore stilistico e formale e/o storico-documentale. A tal riguardo valgono i divieti di cui agli articoli precedenti. È consentita la demolizione limitata a quei soli tratti di intonaco, o parti di inserti in stucco o in materiale lapideo, in condizioni di avanzato degrado. Tali tipologie d'intonaci, con i relativi strati di tinteggi alla calce soprammessi, devono di norma essere sottoposti a pulitura e rimozione dei depositi superficiali poco coerenti, mediante le azioni conservative previste dal protocollo degli interventi di cui alla tav. n. 13 Sez B. Le azioni di pulitura devono essere selezionate in modo da non pregiudicare la conservazione delle superfici che si intendono conservare, ammettendosi solo i casi di rimozione delle pellicole di tinteggi alla calce in via di distacco e non aderenti al substrato. È ammessa la rimozione integrale di parti d'intonaco frutto di rifacimenti con malte premiscelate di tipo industriale o comunque ritenute non compatibili con gli intonaci esistenti, anche sotto il profilo della continuità formale delle superfici architettoniche. È prescritta la

rimozione integrale di eventuali rivestimenti pellicolari alle farine di quarzo, o di altro genere di pittura non tradizionale, qualora essa sia possibile senza recare pregiudizio alla conservazione degli intonaci sottostanti. In caso contrario è consigliabile di non procedere con la rimozione essendo sufficiente anche solo un attenuamento dell'invasione visiva di tali inserti pellicolari, mediante pulitura meccanica o chimica, evitando, dove possibile, di sacrificare gli intonaci sottostanti. Gli intonaci tradizionali conservati in *loco* assieme ad ogni traccia di scialbi alla calce soprammessi cartonati ed aderenti al substrato, ed eventualmente reintegrati mediante malte appositamente confezionate - in opera o fuori opera - per il restauro e di cui all'art. delle presenti norme, non devono essere rivestiti da nuove stabiliture. È ammessa la reintegrazione di inserti in stucco mancanti, modanati o meno, allo scopo di ristabilire la continuità formale delle quinte ricorrendo alla ricostruzione manuale con l'ausilio di regoli e stecche e, solo quando indispensabile, con l'applicazione di modine. A tale riguardo gli inserti in stucco conservati in sito - ed eventualmente sottoposti ad intervento di consolidamento mediante ancoraggio al supporto retrostante - non devono essere oggetto di regolarizzazione e uniformazione dei bordi mediante stesura di una nuova stabilitura..

È ammissibile l'intervento di finitura cromatica, secondo le tipologie di cui all'art. 2.3 delle presenti norme, selezionato in modo da non recare pregiudizio alla percezione delle superfici intonacate sottostanti conservate ed eventualmente reintegrate. La selezione della tipologia cromatica deve procedere con riguardo alla "CARTELLA COLORI" allegata alle presenti norme e secondo quanto emerge dagli intonaci quanto a tracce di coloriture originarie, avendo come principio guida quello di non ripristinare l'eventuale colore ritenuto originario, ma di garantire una percezione

unitaria del palinsesto formale della quinta nel contesto di un equilibrato rapporto di bilanciamento urbano con il contesto delle quinte contigue. A tale riguardo è fatto ESPRESSO DIVIETO di ricorrere alla stesura compatta e coprente delle tinteggiature, specie quando gli intonaci esistenti tradizionali conservino diffuse tracce di tinteggi preesistenti anche soprammessi. A tale riguardo l'art. 4.2 delle presenti norme stabilisce la competenza esclusiva dell'amministrazione comunale nella determinazione della tipologia, materiale e cromatica, delle anzidette finiture potendone anche ammettere la non esecuzione, quando ciò sia ritenuto funzionale all'equilibrio ambientale urbano. Negli anzidetti casi - qualora il PIANO PER IL RESTAURO non fornisca prescrizioni specifiche in sede di progetto alla tav. n. 2 Sez. B "TIPOLOGIE DELLE FINITURE AMMESSE" - devono ammettersi come finiture cromatiche quelle del tinteggio alla calce non coprente e della velatura.

2.3. CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE DAL PIANO PER IL RESTAURO, TIPOLOGIA DELLE FINITURE: GENERALITÀ

Le categorie d'intervento del RESTAURO SCIENTIFICO e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO di cui all'art. 1.3.3 delle presenti norme, possiedono esclusiva validità amministrativa con riguardo alla presentazione delle istanze, i contenuti progettuali delle quali devono uniformarsi alle categorie di restauro di seguito riportate e come dettagliate agli articoli successivi, nonché alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 delle presenti norme.

Le anzidette categorie di restauro ammesse sulle superfici architettoniche sono elencate come segue:

- RESTAURO DI CONSERVAZIONE INTEGRALE;
- RESTAURO DI CONSERVAZIONE RIMOZIONE E REINTEGRAZIONE
- RESTAURO DI RIMOZIONE, CONSERVAZIONE E REINTEGRAZIONE;
- RESTAURO DI DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO;
- RESTAURO DI RIPRISTINO;
- RESTAURO DI REINTEGRAZIONE ARCHITETTONICA;

Le tipologie delle finiture ammesse sono:

- TINTEGGIO ALLA CALCE;
- TINTEGGIO ALLA CALCE NON COPRENTE;
- VELATURA ALLA CALCE;
- TINTEGGIO ALLA CALCE E VELATURA;
- STABILITURA POZZOLANICA E VELATURA.

Il PIANO PER IL RESTAURO alle tavv. n. 1 e 2 sez. B “SINTESI DELLE CATEGORIE DI RESTAURO AMMESSE” e “TIPOLOGIA DEI TINTEGGI E DELLE FINITURE” relative agli ambiti principali omogenei di paesaggio urbano storico e redatte su planimetrie

del centro urbano storico in rapp. 1:1000, individua le categorie d'intervento ammesse per unità minime d'intervento e le correlate tipologie delle finiture superficiali, quanto a tinteggi e stabiliture. Dette categorie d'intervento e tipologie dei tinteggi e delle stabiliture, sono da intendersi come prescrittive e vincolanti, rispetto ai contenuti progettuali delle istanze d'intervento presentate dai soggetti aventi titolo, salvo quanto diversamente disposto agli artt. 4.1 e 4.2 delle presenti norme con riguardo alla possibilità di deroghe e modifiche alle previsioni progettuali del PIANO PER IL RESTAURO, anche in corso di esecuzione degli interventi.

Relativamente alle fiancate urbane ritenute significative dei caratteri storico ed urbani dell'insediamento storico, il PIANO PER IL RESTAURO ne fornisce il progetto di Restauro per categorie sintetiche d'intervento, compilato sui rilievi dei prospetti redatti a scala 1:100.

Al fine di orientare l'attività di progettazione dei soggetti aventi titolo - privati e pubblici - il PIANO PER IL RESTAURO fornisce schede progettuali esemplificative compilate per singole quinte edificate (tav. n. 14 Sez. B) ritenute esemplificative di alcune delle categorie d'intervento descritte al successivo articolo ed un saggio progettuale di restauro di un edificio monumentale (tav. n. 15 Sez. B).

2.3.1 Categorie di restauro ammesse sulle superfici architettoniche delle quinte edificate: generalità

Le categorie d'intervento ammesse sulle superfici architettoniche dei fronti edificati di seguito descritte, hanno valore cogente - salvo i casi espressamente previsti dalla

presente normativa o diversa determinazione emanata dal competente Ufficio Tecnico comunale e di cui agli artt. 1.5, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 delle presenti norme - relativamente al patrimonio edilizio espressamente classificato come appartenente agli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO e di cui alla Tav. n. 2 Sez. A e al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE di cui alla tav. n. 3 Sez. A. Le anzidette categorie di restauro possiedono validità generale anche con riguardo alle altre quinte edificate assoggettate alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO, secondo le modalità stabilite dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale che le applica mediante comunicazione notificate agli interessati nel corso dei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori. Le categorie d'intervento ammesse sulle superfici architettoniche delle quinte degli edifici di cui alla tav. n. 1 sez B "SINTESI DELLE CATEGORIE DI RESTAURO AMMESSE", fanno riferimento ad un complesso di azioni volte a definire - caso per caso - la migliore soluzione progettuale possibile in ordine all'insieme dei caratteri materiali e formali dei fronti edificati ed al complesso dei valori in essi stratificati, come classificati nelle Schede analitiche raccolto nell'elaborato n. 6 Sez A "CAMPIONATURE TEMATICHE DEGLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO URBANO STORICO - QUINTE EDILIZIE PROSPICIENTI LE PUBBLICHE VIE". Esse privilegiano la conservazione delle superfici intonacate e tinteggiate di tipo tradizionale e consentono eventuali rifacimenti e ripristini, nei casi di quinte edilizie storiche - di particolare rilevanza storica-documentale ed architettonica - interessate da demolizione degli intonaci tradizionali originari e rifacimenti con intonaci e coloriture di tipo non tradizionale (intonaci premiscelati a base cementizia, coloritura ai quarzi e ai silicati o similari).

Le categorie d'intervento ammesse sulle superfici architettoniche dei fronti edificati sono denominate e descritte ai successivi punti:

2.3.2 Restauro di Conservazione Integrale

Nel RESTAURO DI CONSERVAZIONE INTEGRALE hanno valore preminente, su quelle di reintegrazione, le azioni di conservazione materiale delle superfici architettoniche così come esse si presentano allo stato di fatto classificato dal presente PIANO PER IL RESTAURO. Le azioni di conservazione ammesse sono dirette a salvaguardare la compagine materiale da stati di degrado in corso, rallentandone o, nei casi in cui sia possibile, arrestandone il processo degenerativo. Lo scopo principale del RESTAURO DI CONSERVAZIONE INTEGRALE è di conservare, assieme alla consistenza materiale e stratificata delle superfici architettoniche, anche la loro apparenza formale quale essa si è venuta definendo nel tempo. Nel RESTAURO DI CONSERVAZIONE INTEGRALE la rimozione delle aggiunte - di qualsiasi natura e genere - deve essere sostenuta da motivate finalità di carattere storico-documentario, formale e di inserimento nel contesto del paesaggio urbano in cui ricade il fronte edificato oggetto dell'intervento ed è comunque soggetta ad autorizzazione del competente Ufficio Tecnico comunale.

Premesso quanto sopra, nel restauro di CONSERVAZIONE INTEGRALE è vietato:

- demolire parti anche limitate di intonaci tradizionali conservati in sito a meno che non ne ricorrano i presupposti di assoluta necessità, ovvero nel caso di fenomeni degenerativi che ne rendano impossibile la conservazione *in situ*;

- rimuovere strati di tinta alla calce carbonatici e perfettamente aderenti al substrato;
- rimuovere e/o demolire parti anche limitate di stucchi o inserti lapidei, aventi o meno peculiari caratteri stilistici, appartenenti ai complementi architettonici e decorativi delle quinte edificate, se non prima d'aver verificato l'efficacia di un intervento di consolidamento e comunque senza il previo assenso dell'Ufficio Tecnico comunale;
- rimuovere e/o demolire parti anche limitate di inserti architettonici in pietra locale (peperino, travertino), pur se in avanzato stato di degradazione, dovendone garantire la conservazione *in situ* mediante opportuni interventi di consolidamento e comunque senza il preventivo assenso dell'ufficio tecnico comunale;
- procedere a reintegrazioni di inserti architettonici in pietra (peperino, travertino ecc.) quando siano in avanzato stato di degradazione, mediante riproposizione di una presunta integrità formale desunta da elementi superstiti in buono stato di conservazione;
- procedere a ritinteggi delle superfici architettoniche, dovendosi solo prendere in considerazione - qualora lo si ritenga opportuno nel caso di specie - l'applicazioni di velature alla calce secondo la gamma delle tinte pozzolaniche di cui alla "CARTELLA COLORI", al solo scopo rendere possibile una percezione unitaria ed il più possibile non frammentaria dell'unità formale delle superfici architettoniche, evitando di obliterarne il complesso e stratificato documento materiale.

2.3.3 Restauro di Conservazione, Rimozione e Reintegrazione

Nel RESTAURO DI CONSERVAZIONE, RIMOZIONE E REINTEGRAZIONE le azioni di conservazione - dirette a salvaguardare le superfici architettoniche - così come si presentano al momento dell'intervento - sono accompagnate da rimozioni locali di sovrapposizioni ritenute indebite e dalle reintegrazioni dirette a ristabilire la continuità materiale e formale delle quinte degli edifici. Il RESTAURO DI CONSERVAZIONE, RIMOZIONE E REINTEGRAZIONE deve assicurare la conservazione in *situ* delle superfici architettoniche intonacate e tinteggiate - indipendentemente dalla circostanza che siano di tipo tradizionale o meno - , lapidee ed in stucco così come esse si trovano al momento dell'intervento, ritenendosi ammissibili quelle rimozioni che riguardano rifacimenti d'intonaco e dei tinteggi eseguiti con materiali di tipo non tradizionale (intonaci cementizi premiscelati, tinteggi di tipo plastico, acrilico, o minerale) o, comunque indipendentemente dalla tipologia materiale dei rifacimenti, la cui esecuzione abbia recato un'evidente interferenza con la percezione unitaria del fronte architettonico (rifacimenti parziali d'intonaci e tinteggi). Sono altresì disposte le rimozioni di ogni elemento in oggetto aggiunto alla quinta edificata (pensiline, balconi ecc.) del quale non esista la corrispondente autorizzazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale da esibire tra i documenti da allegare alle istanze relativi alla legittimità delle preesistenze. Indipendentemente da quest'ultima circostanza è disposta la rimozione - mediante ordinanza sindacale e/o provvedimento emanato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale - di ogni aggiunta che costituisca un'evidente interferenza materiale e formale con elementi architettonici e stilistici di peculiare valore storico-documentale ed artistico (portali d'ingresso alle quinte edificate e altri ornamenti sulle facciate indipendentemente che siano o meno

individuati alla tav. n. 3 Sez A). È altresì disposta la rimozione di rivestimenti a lastre in materiale lapideo - o di altra tipologia materiale - che costituisca una contro-quinta a quella originaria o che definisca una zoccolatura estranea all'integrità formale e materiale della quinta edificata. Sono ammesse le reintegrazioni degli d'intonaci, degli inserti in stucco aventi carattere ornamentale o meno, e dei tinteggi, allo scopo di attribuire alle quinte degli edifici restaurati una compiuta interpretazione formale del palinsesto architettonico e stilistico.

2.3.4 Restauro di Rimozione, Conservazione e Reintegrazione

Nel RESTAURO DI RIMOZIONE, CONSERVAZIONE E REINTEGRAZIONE le azioni dirette a rimuovere dalle superfici architettoniche originarie le sovrapposizioni che ne hanno nascoste alla vista - tinteggi pellicolari al quarzo o simili - sono accompagnate da quelle dirette a garantirne la conservazione *in situ* e a ristabilirne la continuità mediante reintegrazioni parziali al fine di ristabilire l'integrità formale delle quinte edificate. Tale tipologia di restauro si applica a tutti quei casi di superfici architettoniche tradizionali che siano state interessate da rivestimenti pellicolari plastici e che mostrino evidenti segni di distacco dai substrati sottostanti o la cui rimozione sia resa possibile senza pregiudizio dell'integrità dei supporti sottostanti.

2.3.5 Restauro di Rimozione e Rifacimento

Il RESTAURO DI RIMOZIONE E RIFACIMENTO riguarda quinte di edifici ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO,

interessate da rifacimenti degli intonaci tradizionali con prodotti cementizi premiscelati di tipo industriale e/o da tinteggi di tipo non tradizionale plastico e/o minerale anche quando siano state conservate le superfici architettoniche originarie. In quest'ultimo caso, la rimozione dell'intera compagine materiale deve essere preceduta da un'indagine diretta ad accertare la possibilità di rimuovere gli strati esterni senza recare pregiudizio alla integrità degli intonaci sottostanti. In caso contrario sono ammessi la demolizione integrale delle superfici intonacate, ad esclusione di quelle a carattere ornamentale anche se interessate dalla sovrammissione di nuove stabbiture, ed il conseguente rifacimento con intonaci e tinteggi di tipo tradizionale a base di calce aerea e/o idraulica. Nel caso in cui le superfici lo rendessero possibile - con riferimento al loro stato di conservazione - è ammessa la possibilità di applicare, nuove stabbiture sopra gli anzidetti intonaci, purchè compatibili con la successiva stesura di pitture e/o velature a base di calce.

2.3.6 Restauro di Ripristino

Il RESTAURO DI RIPRISTINO interessa le quinte edificate che, essendo state concepite originariamente con il rivestimento intonacato, ne hanno tuttavia subito successivamente la rimozione integrale o parziale anche allo scopo di esporre alla vista le murature di sottofondo. In questo caso l'intervento è diretto a ristabilire la presenza degli intonaci sulle superfici murarie - confezionati secondo le prescrizioni di carattere generale di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2 delle presenti norme, allo scopo di reintegrare la continuità urbana definita dalle quinte edilizie.

Il restauro di ripristino interessa anche quelle quinte di edifici situati in contesti di peculiare valore storico ed urbano che, a causa di eventi traumatici e non prevedibili

o per mezzo di deliberate manomissioni, hanno perduto parzialmente i connotati formali e stilistici dell'impalcato architettonico di origine, così come esso può essere desunto da elementi relitti o da documentazione iconografica. In tal caso l'intervento di restauro è diretto alla ricostruzione di una testimonianza architettonica e stilistica progettata tenendo conto della possibilità di riproporre quella originaria desunta dagli elementi relitti e dalla documentazione disponibile.

2.3.7 Restauro di Reintegrazione Architettonica

Il restauro di reintegrazione architettonica interessa le quinte edificate che non possiedono peculiari valori di espressione formale, quanto a caratterizzazione dell'impalcato architettonico. In questo caso l'intervento è diretto a formulare una nuova immagine architettonica della quinta - nel rispetto delle prescrizione generali di cui all'art. 2.2.1 delle presenti norme – tenendo conto del contesto urbano in cui essa ricade, con riguardo ai valori formali e stilistici delle quinte edilizie contigue.

- PARTE TERZA -

3.1 ELEMENTI INCORPORATI E ADDOSSATI ALLE QUINTE EDILIZIE: GENERALITÀ

Le presenti norme e prescrizioni si applicano alle quinte degli edifici ricadenti all'interno degli ambiti omogenei principali di paesaggio urbano storico ovvero o, se ricadenti all'esterno dei predetti ambiti, siano però classificati dal PIANO PER IL RESTAURO come appartenenti al Patrimonio Culturale comunale, di cui alla tav. n. 3 Sez. A. Al di fuori dell'anzidetta tipologia di quinte edilizie valgono le norme dettate

dal P.R.G. e del R.E. vigenti al momento dell'intervento come integrate dalle norme di piani a valenza paesistico-ambientale di tipo territoriale e/o comprensoriale (Piano territoriale Paesistico della Regione Lazio e Piano dell'ente Parco dei Castelli Romani).

3.1.2 DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI INCORPORATI ALLE QUINTE EDILIZIE

Per gli elementi di cui all'elenco dell'art. 1.1.2 delle presenti norme quando rappresentino un evidente testimonianza storica-documentale della quinta edilizia oggetto dell'intervento, è prescritta la conservazione in *loco*. A tale riguardo è prescritto il divieto di rimozione, senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio-tecnico comunale di tutti quegli elementi la cui conservazione non sia pregiudizievole all'efficienza funzionale complessiva dell'immobile. Tale norma non si applica a gronde e discendenti ed agli infissi finestra, la cui sostituzione e/o manutenzione è però assoggettata i limiti e prescrizioni di cui agli articoli successivi.

3.1.1 Manti di copertura, gronde, discendenti e camini

Con riguardo ai manti di copertura interessanti tanto le strutture inclinate principali, quanto eventuali pensiline situate in corrispondenza dei piani terra è prescritto l'utilizzo esclusivo dei coppi e tegole alla romana. È prescritta la conservazione, altresì, di tutti gli elementi integri rinvenuti in loco e che siano di evidente fattura non recente, a tal riguardo farà fede il repertorio fotografico ante e post-operam. Nel caso di strutture di copertura a pensilina eventuali deroghe all'utilizzo di coppi e tegole alla

romana saranno prese in considerazione solo dietro presentazione di un'istanza - compilata secondo quanto stabilito all'art. delle presenti norme - diretta ad ottenere il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE.

Gronde e discendenti, qualora debbano essere sostituiti con elementi di nuova manifattura, devono obbligatoriamente essere realizzati in rame a sezione circolare. La collocazione dei discendenti deve rispettare il palinsesto architettonico, stilistico e materiale della quinta oggetto dell'intervento. In nessun caso è ammesso che un discendente possa essere collocato in corrispondenza di inserti architettonici e stilistici di qualunque tipologia e rilievo storico-documentale e/o artistico o che possa causarne il danneggiamento o la rimozione. Per le opere di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.4.4. la posizione dei discendenti deve essere chiaramente evidenziata nell'elaborato di progetto.

È preliminarmente vietato l'utilizzo di torrini prefabbricati a prescindere dalla tipologia formale e materiale. Eventuali strutture tecnologiche funzionali all'espulsione dei fumi che si rendessero necessarie a cause di attività di ristorazione e/o simili, devono essere adeguatamente inserite all'interno di comignoli esistenti e opportunamente nascosti alla vista. È prescritto il divieto di situare sulle quinte principali prospettanti le pubbliche vie impianti tecnologici per lo smaltimento dei fumi a prescindere dalla tipologia formale e materiale dell'impianto. Tale divieto si deve intendere come non assoggettabile a nessuna deroga.

Per le strutture murarie dei comignoli, quando rivestano un evidente valore storico-documentario e comunque non siano di nuova costruzione, è prescritta la conservazione degli intonaci tradizionali esistenti, nonché della copertura in coppi e tegole rinvenute in loco, quando siano di evidente fattura non recente. Gli intonaci

rinvenuti sui comignoli esistenti o quelli di nuova realizzazione non devono essere tinteggiati e, nel caso di rifacimento la finitura esterna dovrà essere limitata alla sola stabilitura pozzolanica o, in alternativa, è possibile prevedere un tinteggio corrispondente alle tonalità pozzolaniche di cui all'allegato "CARTELLA COLORI".

3.1.2 Infissi di porte e finestre, grate, roste ed altri elementi in ferro situati sulle quinte

Con riguardo agli infissi di porte e finestre è preliminarmente disposto il divieto di ricorrere all'alluminio anodizzato di qualsiasi colore nonché quelli in materiale plastico.

Gli infissi di finestre e persiane dovranno essere in legno verniciato bianco o a vista di castagno o essenza simile. Non sono ammessi infissi all'*inglese* o di altra tipologia estranea al contesto edilizio storico. Per le persiane i tinteggi ammessi sono quelli tradizionali nella gamma verde e grigio-azzurro. Al fine di individuare la colorazione più idonea farà fede un esemplare selezionato all'interno di quelli incorporati sulla quinta oggetto dell'intervento o individuato nel contesto edilizio contiguo.

L'impiego di infissi in ferro finestra verniciato, è ammesso limitatamente ai portoncini d'ingresso o, nel caso di finestre, qualora si tratti di un intervento che interessi globalmente tutti gli infissi di una quinta edilizia secondo una medesima tipologia d'infisso.

Qualora non ne ricorrano gli estremi in ordine alle condizioni di conservazione è vietato rimuovere infissi in legno e serramenti in ferro di evidente valore storico-documentale.

È ammesso il ricorso ad infissi di finestre e persiane in alluminio verniciato secondo le anzidette colorazioni.

Gli infissi di finestre e persiane devono essere disposti all'interno dei vani e in nessun modo situarsi a filo esterno o al di sopra di stipiti verticali di cornici in stucco o materiale lapideo. Per le soglie è prescritto il divieto di utilizzo di pietre diverse dal travertino e dal peperino eventualmente scialbati alla calce.

È altresì prescritto il divieto di ricorrere ad incorniciature dei vani di porte e finestre con lastre in materiale lapideo.

È prescritto il divieto di rimuovere grate e roste, e qualsiasi altro elemento di corredo in ferro dei vani delle quinte edilizie, situate sui vani di porte e finestre quando siano un'evidente testimonianza storico-documentale dell'edificio. Per tale tipologia di elementi sono ammesse le azioni di conservazione volte ad arrestare e/o rallentare i fenomeni di degradazione chimica del ferro.

Nel caso si rinvenivano sulla quinta oggetto dell'intervento elementi in ferro diversi dai precedenti che rappresentino un'evidente testimonianza storica-documentale dell'edificio relativa ad interventi di consolidamento o di attrezzamento delle pareti esterne degli edifici con finalità funzionali pubbliche e/o private (piastre di capochiave di tiranti, perni, staffe, ganci, impianti di pubblica illuminazione di inizio '900) ne è disposta la conservazione in sito a meno che ne venga pregiudicata la salvaguardia materiale delle superfici architettoniche della quinta.

3.2 DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI ADDOSSATI QUINTE EDILIZIE: GENERALITÀ

Le presenti norme e prescrizioni si applicano alle quinte degli edifici ricadenti all'interno degli ambiti omogenei principali di paesaggio urbano storico ovvero o, se ricadenti all'esterno dei predetti ambiti, siano però classificati dal PIANO PER IL RESTAURO come appartenenti al Patrimonio Culturale comunale, di cui alla tav. n. 3

Sez. A. Al di fuori dell'anzidetta tipologia di quinte edilizie valgono le norme dettate dal P.R.G. e del R.E. vigenti al momento dell'intervento come integrate dalle norme di piani a valenza paesistico-ambientale di tipo territoriale e/o comprensoriale (Piano territoriale Paesistico della Regione Lazio e Piano dell'ente Parco dei Castelli Romani).

3.2.1 Impianti tecnologici addossati alle quinte degli edifici

Gli impianti tecnologici di cui al presente articolo sono quelli riportati all'elenco dell'art. 1.1.3 delle presenti norme. Indipendentemente dalla tipologia dell'impianto tecnologico e dalla circostanza che esso appartenga ad utenze pubbliche e private sono prescritti i seguenti divieti di carattere generale;

- è fatto divieto di manomettere l'integrità materiale e formale delle quinte edilizie e degli elementi architettonico-stilistico che la compongono. In nessun caso un impianto tecnologico di qualunque genere, può essere situato in corrispondenza di inserti in stucco e lapidei a carattere ornamentale o meno. La disposizione degli elementi tecnologici - quando non espressamente vietato ai sensi del presente articolo - non deve essere tale da rendere pregiudizievole la lettura dell'integrità materiale e formale dell'impalcato architettonico-stilistico della quinta;

Non è ammesso situare sulle quinte principali prospettanti le pubbliche vie i seguenti apparati tecnologici:

- impianti tv analogici e digitali con relative antenne a parabola;
- impianti di condizionamento con batterie esterne;

I cavi delle utenze pubbliche e private di elettricità e telefonia devono essere situati in corrispondenza di cornicioni e discendenti e secondo una disposizione organica e

non casuale. È fatto obbligo ai proprietari di rimuovere tutte quelle utenze, pubbliche e/o private, non più attive. Nel caso di utenze pubbliche i titolari degli interventi delle facciate provvederanno - prima dell'inizio dei lavori - a richiedere alle società proprietarie delle anzidette utenze un sopralluogo tecnico per verificare l'esistenza di eventuali linee dimesse e l'autorizzazione alla relativa rimozione.

La disposizione sottotraccia è consentita recando la minima manomissione possibile alle strutture murarie e privilegiando le disposizioni verticali.

Le tubazioni di acqua e gas e le relative cassette per i contatori devono essere situate, quando esistenti, all'interno di androni e cortili; in caso contrario è rigorosamente vietato collocare le anzidette utenze in corrispondenza degli inserti architettonico-stilistici delle quinte edificate o in modo tale da recare un pregiudizio sia materiale - mediante demolizioni anche parziali - che formale con riguardo a possibili disposizioni che possano comprometterne

Gli sportelli delle cassette per i contatori - quando situati sulle quinte all'interno di nicchie - devono essere di materiale compatibile con l'eventuale applicazione del medesimo tinteggio della quinta e comunque NON in materiale plastico e/o metallico.

Relativamente agli impianti dei citofoni ne è vietata la collocazione sulle mostre e stipiti dei portali d'ingresso

3.2.2 Disciplina dell'oggettistica legata alle funzioni terziarie commerciali e libero professionali o relativa a funzioni pubbliche

Con riguardo al titolo del presente articolo le norme ivi contenute sono ad integrazione, precisazione e parziale modifica di quanto stabilito dalla normativa comunale di settore e dal R.E. comunale vigente. Esse si applicano alle quinte edificate principali prospettanti le pubbliche vie degli edifici ricadenti negli ambiti

omogenei principali di paesaggio urbano storico, valendo per le quinte di edifici situati all'esterno dei predetti ambiti le norme stabilite dal P.R.G. e R.E. comunali vigenti al momento dell'intervento.

Indipendentemente dal valore culturale della quinta edificata - come classificato alla tav. n. 3 Sez A - è preliminarmente vietato disporre insegne di qualunque genere e tipologia ed altri elementi legati alle funzioni terziarie commerciali e libero professionali (targhe, tende parasole, vetrine ecc.) o relativi a funzioni di pubblico interesse (segnaletica ed indicazioni stradali e toponomastiche, compresi i numeri civici; indicazioni turistiche e commerciali) nel modo che segue:

- disporre insegne di qualunque genere e tipologia - anche dipinte sulle superfici - ed altri elementi legati alle funzioni terziarie commerciali e libero professionali o relativi a funzioni pubbliche - anche dipinti - di modo che vadano ad interferire - sovrapponendosi - agli inserti in stucco e in materiale lapideo a carattere ornamentale o meno incorporati alle quinte edificate (portali; edicole e ornamenti delle finestre; cornici e cornicioni; risalti della facciata aventi valore architettonico e stilistico ecc);
- disporre insegne di qualunque genere e tipologia di modo che rechino pregiudizio all'integrità materiale delle superfici architettoniche - a carattere ornamentale o meno - intonacate, in stucco e lapidee o di qualunque altra tipologia materiale;
- disporre insegne di qualunque genere e tipologia a parete piena e del tipo scatolare con illuminazione al neon;

- disporre insegne a bandiera in prossimità o comunque in modo che vadano ad interferire con la percezione di quinte appartenenti ad edifici di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4 delle presenti norme;
- disporre lastre in pietra o altro materiale, dirette a sovrapporre delle contro facciate estranee al palinsesto architettonico e stilistico delle quinte edificate;

Per le insegne è ammesso l'utilizzo di lettere metalliche singole, le cui dimensioni, nonché tipologia materiale e cromatica, saranno oggetto di valutazione da parte dell'ufficio tecnico comunale in relazione alla specificità della quinta edificata interessata dall'intervento, pannelli in materiale trasparente non alterabile alla luce solare (tipo polycarbonato) o lastre di cristallo degli infissi dei vani porta con scritte incorporate. È vietato l'utilizzo di scritte adesive situate sulle vetrate.

È obbligatoriamente disposta la localizzazione delle anzidette insegne all'interno dei vani porta - sotto gli architravi o i fornici delle arcate – degli ingressi ai locali o di eventuali finestre a vetrina, a meno che si tratti di porte e finestre aventi valore storico-documentale e ornamentale secondo quanto indicato alla tav. n. 3 Sez. A tale riguardo le tavv. nn. 10, 10a e 11 Sez. B, costituiscono uno standard d'indirizzo relativamente alla sistemazione delle quinte edificate interessate da precedenti, ed incongrui interventi di trasformazione commerciale. Solo nei casi in cui è provata l'impossibilità di poter ricorrere a tale disposizione, è ammessa una diversa disposizione localizzata, di norma, sopra o ai lati degli accessi ai locali, secondo dimensioni ed ingombri tali da non recare pregiudizio all'integrità formale del palinsesto architettonico della quinta edificata. A tale riguardo l'ufficio tecnico comunale in sede di presentazione delle istanze dirette ad ottenere le relative

autorizzazioni, ovvero nel corso dei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori, potrà disporre ogni prescrizione ritenuta utile al fine di contenere l'impatto visivo delle anzidette insegne sulle quinte edificate.

Per le targhe alle attività libero professionali e artigianali o similari, è consentito il ricorso a lastre trasparenti non alterabili alla luce (policarbonato o cristallo) la cui collocazione dovrà obbligatoriamente disporsi all'esterno di mostre e stipiti di portali d'ingresso o finestre o all'interno degli sguinci secondo dimensioni rapportabili al contesto specifico. Qualora ne ricorra l'esistenza, è obbligatorio disporre le anzidette targhe all'interno di androni aperti al libero passaggio. Nel caso di disposizione esterna è ammissibile la collocazione di più di una targa per ogni quinta edificata secondo tipologie materiali e dimensionali uniformi. Nel caso una quinta edificata sia interessata da un numero di targhe tale da comprometterne l'integrità formale, il sindaco ovvero il dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, può disporre la rimozione invitando contestualmente gli interessati a presentare un nuovo progetto di sistemazione.

La collocazione delle insegne a bandiera è consentita nei casi di esercizi commerciali di peculiare interesse pubblico e/o interessati da concessioni statali (tabaccai, uffici postali, farmacie ecc.) e sempre che non riguardino quinte edificate di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4.

E' disposta la conservazione in sito delle insegne - anche quando dipinte o disegnate sulle superfici architettoniche delle quinte edificate - e degli altri elementi addossati alle quinte edificate legati alle funzioni terziarie commerciali e libero professionali, o relativi a funzioni pubbliche quando possiedano un evidente valore storico-documentale e non rechino pregiudizio materiale e formale alla quinta edificata e/o al

contesto ambientale-urbano in cui la medesima quinta ricade, secondo quanto insindacabilmente disposto dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale. A tale riguardo sono dichiarati di interesse storico-documentale tutti gli anzidetti elementi di cui sopra che siano stati collocati in sito e/o realizzati PRECEDENTEMENTE IL 1945. Sono assoggettati a tale norma anche le targhe toponomastiche ed i numeri civici non più in corso di validità. Al di fuori dell'anzidetta cronologia, l'eventuale interesse storico-documentale è accertato dall'ufficio tecnico comunale - anche dietro richiesta degli aventi titolo - nelle more di rilascio delle autorizzazioni, ovvero nei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori.

La collocazione di eventuali tende parasole è soggetta ai limiti e restrizioni di cui sopra. In particolare, indipendentemente dalla tipologia della tenda è fatto espresso divieto di occultare gli elementi architettonici e stilistici della quinta edificata. A tale riguardo le tende - qualora il montaggio sia consentito - devono obbligatoriamente trovare posto all'interno dei vani delle porte e delle finestre. In relazione alle specificità architettoniche e stilistiche delle quinte edificate e con riguardo ai caratteri ambientali di ambiti omogenei denotati da peculiari valori di monumentalità urbana, comunque in linea generale su tutte le quinte degli edifici di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4 il dirigente dell'Ufficio Tecnico può negare agli istanti la collocazione di tende parasole, indipendentemente dalla loro tipologia.

E' fatto espresso divieto di collocare installazioni pubblicitaria di qualunque genere e tipologia - pubbliche e private - dinanzi a quinte appartenenti ad edifici di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.4.4. L'anzidetto divieto per la medesima tipologia di edifici è esteso anche alla collocazione di vetrine e/o bacheche espositive per finalità commerciali e/o di pubblico interesse.

Negli altri casi l'apposizione di vetrine sulle quinte edificate deve seguire la regola imprescindibile della non manomissione materiale delle superfici esterne – indipendentemente dalla tipologia materiale e formale - nonché della amovibilità da garantirsi senza esecuzione di opere murarie. Quando possibile le vetrine devono essere localizzate all'interno di vani finestra già esistenti. In questo caso non è consentita l'aggiunta di vetrine suppletive.

- PARTE QUARTA -

4.1 CATEGORIE D'INTERVENTO: POSSIBILITÀ DI MODIFICA E/O DI DEROGA

Nel caso di quinte edificate assoggettate dal PIANO PER IL RESTAURO, ad esplicita indicazione della categoria di restauro ammessa nonché della tipologia della finitura, così come risulta dagli elaborati progettuali alle tavv. nn. 1 e 2 (sez. B) e dalle tavole analitiche redatte per fronti omogenei esemplificativi di paesaggio urbano storico – tavv. da n. 3° a n. 9 Sez. B, è possibile il ricorso a modifiche delle previsioni nei termini che seguono, senza che ciò costituisca variante alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, qualora ne ricorrano i presupposti in ragione di una diversa situazione maturata al momento dell'intervento e non più adeguata alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO o per altre motivate necessità, può modificare la categoria d'intervento prevista per una quinta edificata

selezionandola tra quelle contemplate dal PIANO PER IL RESTAURO alla tav. n. 1 sez. B. A tal riguardo un apposito provvedimento emanato nelle more di adozione delle misure di autorizzazione, nel caso di interventi assoggettati al PERMESSO DI COSTRUIRE, ovvero nel corso dei trenta giorni precedenti l'inizio dei lavori nel caso di interventi assoggettati a D.I.A., non è da intendersi quale variante alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO ma come un suo adeguamento alle mutate condizioni preliminari all'intervento di restauro della quinta edificata. La modifica delle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO può riguardare tanto la variazione della categoria d'intervento prevista per una specifica quinta, tra quelle contemplate dal PIANO PER IL RESTAURO e descritte dalle presenti norme al punto, quanto un provvedimento specifico contenente prescrizioni tecniche ed operative appositamente studiate per il caso di specie.

4.2. COMPETENZE E PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE DELLE FINITURE D'INTONACO (STABILITURE E TINTEGGI)

Premesso che la selezione della più idonea finitura superficiale, quanto a tipologia materiale e cromatica dei tinteggi e/o di altra finitura tra quelle contemplate dal PIANO PER IL RESTAURO e di cui all'art. 2.3 delle presenti norme, è di esclusiva pertinenza dell'amministrazione comunale - che vi provvede attraverso la propria struttura tecnica, anche dietro ordinanze appositamente emesse dal sindaco, ovvero dall'assessore da questi delegato ovvero dal dirigente dell'Ufficio Tecnico - di seguito è illustrata la procedura amministrativa e tecnica - operativa.

Indipendentemente da quanto prescritto dalle presenti norme e dagli elaborati progettuali di sintesi degli interventi di restauro - di cui alle tavv. nn. 1 e 2 della sez. B del PIANO PER IL RESTAURO - il sindaco ovvero il dirigente dell'Ufficio Tecnico anche per il tramite di un funzionario appositamente delegato, hanno facoltà di

determinare INSINDACABILMENTE la tipologia materiale e cromatica dei tinteggi anche in variante alle autorizzazioni rilasciate e secondo le procedure di seguito specificate e salvo le competenze spettanti agli enti preposti alla tutela di edifici, o parti di essi, di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2 e 1.4.3. ovvero in collaborazione con i predetti enti qualora ne sussistano le condizioni in ordine ad accordi programmatici e di indirizzo operativo comune. A tale riguardo l'avente titolo all'esecuzione delle opere, ovvero il Direttore dei Lavori, al momento dell'apertura del cantiere provvede a darne comunicazione scritta al dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, richiedendone il sopralluogo in sito il quale, entro un congruo termine anche concordato tra le parti e comunque non superiore a dieci giorni a partire dalla data di ricevimento dell'anzidetta comunicazione, dispone il sopralluogo di un funzionario dell'Ufficio Tecnico, al quale spetta il compito, anche in collaborazione con il progettista ed il Direttore dei Lavori, di ordinare l'esecuzione di eventuali saggi stratigrafici allo scopo di ricostruire la sequenza storica dei tinteggi soprammessi e delle relative modifiche in essi intervenuti nel corso del tempo. A tale riguardo il saggio stratigrafico deve porre in evidenza la sequenza degli strati di tinteggi sovrapposti, avendo cura di isolare - dove tecnicamente reso possibile dallo stato di conservazione delle finiture e dal livello di adesione al substrato - ogni singolo strato che sia tinteggio o strato di sottofondo di preparazione, sino all'ultimo tinteggio del quale deve essere fornito un campione allo stato di fatto, con la patina di deposito superficiale, ed un campione sottoposto a rimozione dell'anzidetto deposito mediante pulitura superficiale. Qualora il caso di specie richieda un intervento di tinteggio, o altra diversa finitura tra quelle previste dal PIANO PER IL RESTAURO alla tav. n. 2 Sez. B, della quinta edificata oggetto dell'intervento, il funzionario dell'Ufficio Tecnico

preposto ai sopralluoghi dispone, altresì, l'esecuzione di un congruo numero di prove campione secondo la tipologia di finitura prevista dalla tav. n. 2 Sez. B, ovvero altra diversa finitura stabilita in sede di rilascio dell'autorizzazione ovvero nel corso dei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori nei casi di interventi soggetti a D.I.A. ovvero di altra diversa finitura quanto a tipologia materiale e cromatica che si dovesse rendere necessaria in ordine ad una valutazione tecnico-critica estemporanea formulata in sede di cantiere allo scopo di meglio adeguare le previsioni progettuali del PIANO PER IL RESTAURO alla concreta realtà di fatto emersa in corso d'opera.

È facoltà del sindaco, ovvero del dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale di ricorrere all'eventuale consulenza di un esperto nel restauro monumentale ed edilizio - incaricato anche solo mediante comunicazione scritta - il quale potrà effettuare sopralluoghi in cantiere accompagnato da un funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine di coadiuvare l'amministrazione comunale nelle funzioni descritte nel presente articolo.

4.3 SORVEGLIANZA DEI LAVORI, EMANAZIONE DI ORDINANZE TECNICHE IN CORSO D'OPERA ANCHE IN DIFFORMITÀ AI CONTENUTI DELLE AUTORIZZAZIONI E/O DELLE D.I.A

La vigilanza sull'esecuzione dei lavori di cui alle presenti norme con riguardo all'eventualità di fattispecie che riguardino violazioni in ordine alla mancata presentazione delle istanze e alla corretta applicazione dei contenuti tecnico-operativi prescrittivi delle autorizzazioni ovvero delle D.I.A. è garantita secondo quanto stabilito dalle normative statali e/o regionali vigenti al momento dell'esecuzione delle opere.

Indipendentemente da quanto stabilito dalle anzidette normative statali e/o regionali, Il dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, provvede, altresì a controllare l'esecuzione dei lavori in ordine all'eventualità che in corso d'opera possano emergere situazioni non previste e non prevedibili in sede di rilascio delle autorizzazioni, ovvero nel corso dei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori, con riguardo al complesso delle azioni e delle opere previste per la specifica quinta edificata. A tale riguardo è facoltà del dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale disporre sopralluoghi in cantiere di funzionari appositamente delegati, anche accompagnati da consulenti appositamente nominati secondo quanto disposto all'art. delle presenti norme, al fine di poter accertare il ricorrere di tali eventualità potendo, nel caso, emettere ordinanze tecniche immediate anche verbali alle quali, entro il giorno successivo al sopralluogo, deve seguire un'ordinanza cartacea notificata al titolare dell'autorizzazione ovvero della D.I.A., al direttore dei lavori ed al responsabile dell'impresa appaltatrice dei lavori.

4.4 SOSPENSIONE DEI LAVORI

Nel caso nel corso dell'attività di vigilanza o dietro denuncia di cittadini sia accertata l'esecuzione di cui alle presenti norme in assenza dei relativi titoli abilitativi – PERMESSO DI COSTRUIRE e D.I.A. o in totale o parziale difformità da quest'ultimi - il dirigente dell'ufficio tecnico ne dispone l'immediata sospensione ricorrendo gli estremi per l'applicazione delle fattispecie sanzionatorie di cui alla legislazione statale e regionale vigente al momento dell'accertamento della violazione.

4.4.1 SANZIONI

Fatte salve le sanzioni previste da vigenti normative statali e regionali in materia di opere edilizie eseguite senza titolo, in totale e/o parziale difformità dai titoli abilitativi e per le quali vale la regola del cumulo delle sanzioni per le violazioni di cui alle opere assoggettate alle presenti norme valgono le seguenti sanzioni:

- per opere eseguite in assenza dei titoli abilitativi, ovvero per opere eseguite in totale o parziale difformità da quest'ultimi e alle prescrizioni generali e particolari di cui alle presenti norme o emesse in corso d'opera secondo quanto stabilito ai precedenti articoli delle presenti norme, il sindaco, previa ordinanza emessa dopo trenta giorni dall'accertamento dell'abuso, applica una sanzione pecuniaria fino al 100% - in dipendenza della tipologia della quinta edificata interessata dall'abuso e del contesto ambientale urbano in cui essa ricade - del valore delle opere eseguite e comunque non inferiore ad euro 2.500,00. Contestualmente alla comminazione della multa - da notificare ai soggetti responsabili individuati dalla legislazione statale e regionale vigente al momento dell'accertamento dell'abuso - il sindaco emette un'ordinanza di ripristino dei luoghi vi provvede direttamente, con fondi dell'amministrazione, addebitandone le spese agli inadempienti;

Per opere eseguite in totale o parziale difformità ai titoli abilitativi e alle prescrizioni generali e particolari di cui alle presenti norme o emesse in corso d'opera secondo quanto stabilito all'art. 4.3 delle presenti norme si intendono:

- demolizioni di superfici architettoniche (intonacate, in stucco e lapidee) e di tinteggi non autorizzate e/o consentite dalla presente normativa;

- realizzazioni difformi da quanto previsto e concordato quanto ad esecuzione di intonaci e tinteggi;
- rimozioni di elementi incorporati e/o addossati alle quinte edificati di interesse storico-documentale, architettonico e stilistico secondo quanto stabilito dal PIANO PER IL RESTAURO alla tav. n. 3 Sez. A o da apposito provvedimento emanato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale nelle more di rilascio delle autorizzazioni ovvero nel corso dei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori.

4.5 FINE LAVORI

Entro il termine previsto per la dichiarazione di fine lavori il progettista o il direttore dei lavori, è tenuto a far pervenire all'Ufficio Tecnico comunale una dettagliata relazione sull'esecuzione delle opere, accompagnata da un completo repertorio fotografico che documenti, anche con riprese di dettaglio, lo stato del fronte edificato e delle sue parti, all'apertura del cantiere, durante le fasi di lavorazione e al termine dei lavori. Detta relazione - firmata e timbrata - con il relativo repertorio di immagini, ed eventuali schemi progettuali elaborati in corso d'opera, deve essere tradotta secondo formati digitali compatibili con quelli in uso presso l'Ufficio Tecnico comunale.

4.1 NORME TRANSITORIE E FINALI

Al momento dell'entrata in vigore del presente PIANO PER IL RESTAURO, il Sindaco, ovvero la Giunta comunale, ovvero il Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, hanno facoltà di poter emettere ordinanze - ricorrendo alle forme pubblicitarie e/o a notifiche *ad personam* - di carattere generale e/o particolare allo scopo di adeguare lo stato di fatto delle quinte edificate ricadenti nell'ambito delle previsioni del PIANO

PER IL RESTAURO alla presente normativa. In particolare è facoltà dell'amministrazione comunale di poter diffidare i responsabili di eventuali opere interessanti le quinte edificate di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4 – anche di concerto con l'autorità preposta alla tutela dei beni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 o altro analogo provvedimento vigente al momento e comunque appartenenti al Patrimonio Culturale comunale indipendentemente che siano catalogati alla tav. n. 3 Sez. A - ed in tal caso farà fede un apposito provvedimento di riconoscimento del valore culturale emanato dal sindaco ovvero dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale - eseguite abusivamente o, indipendentemente dall'esistenza di un titolo abilitativo che abbiano recato un evidente pregiudizio materiale e formale alla conservazione tanto della quinta edificata interessata, o di una sua parte con riguardo ad elementi di peculiare valore storico-documentale e stilistico, quanto al contesto ambientale urbano di appartenenza - alla messa in atto di tutti quei provvedimenti diretti al ripristino dello stato dei luoghi precedente l'esecuzione delle anzidette opere.

4.1.1 UFFICIO DI CONTROLLO, INDIRIZZO, COORDINAMENTO VIGILANZA:

L'UFFICIO SPECIALE PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO ED IL RICORSO A CONSULENTI ESTERNI ALLA P.A.

L'Ufficio Tecnico comunale - VI settore, urbanistica edilizia e tutela ambientale – nella persona del suo dirigente *pro tempore* - ovvero di altro personale tecnico da lui incaricato allo scopo - è preposto alle funzioni di controllo, indirizzo e coordinamento degli interventi sulle quinte edilizie che ricadono nell'ambito delle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO. A tale riguardo l'ufficio tecnico comunale può fare fronte all'applicazione delle presenti norme, secondo le forme organizzative che ritiene più idonee e compatibili con gli obiettivi di efficienza amministrativa.

L'Ufficio Tecnico comunale, nella figura del dirigente *pro tempore* ovvero di altro personale da questi delegato, può ricorrere alla costituzione di un ufficio interno con funzioni specifiche di gestione, controllo, indirizzo e coordinamento delle attività edilizie che rientrano nelle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO, al fine di renderne più efficace e capillare la sua applicazione. Tale Ufficio, che solo in via orientativa si definisce in questa sede come "Ufficio Speciale per gli interventi nel centro storico", può essere integrato da personale tecnico esterno, qualificato nelle discipline del restauro architettonico e monumentale. Qualora lo ritenga opportuno il sindaco, ovvero l'assessore da questi delegato, ovvero il dirigente *pro tempore* dell' Ufficio Tecnico comunale, può decidere di ricorrere al parere di consulenti esterni alla struttura tecnica del comune - esperti nelle discipline del restauro monumentale ed edilizio - in quei casi peculiari ritenuti meritevoli di particolare approfondimento tecnico e metodologico. Il parere formulato da consulenti esterni alla struttura tecnica comunale, ha valore indicativo ed orientativo delle prescrizioni tecniche-operative emanate dall'Ufficio Tecnico comunale e deve comunque essere ispirato ai criteri metodologici e scientifici del PIANO PER IL RESTAURO, così come illustrati dalle presenti norme, dalla relazione tecnica illustrativa e dal complesso degli elaborati tavolati e documentali allegati all'anzidetto PIANO PER IL RESTAURO.

